

وزارة التجارة والصناعة
الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

قانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

بإصدار قانون التمويل العقارى
ولائحته التنفيذية الصادرة
بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١

الطبعة الثالثة

٢٠٠٨

الثمن ٧ جنيهات

وزارة التجارة والصناعة
الهيئة العامة
لشئون المطابع الأميرية



قانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

بإصدار قانون التمويل العقارى

ولائحته التنفيذية الصادرة

بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١

الطبعة الثالثة

إعداد ومراجعة

أشرف الجوهرى المنشاوى
المحامى
بالاستئناف العالى
ومجلس الدولة

أشرف محمد عبد الفتاح شعبان
المحامى
بالاستئناف العالى
ومجلس الدولة

٢٠٠٨

بطاقة الفهرسة

إعداد الهيئة العامة لدار الكتب والوثائق القومية

إدارة الشئون الفنية

مصر ، قوانين ، لوائح ، (إلخ) .

قانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقارى ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١ . - ط - ٣ . - القاهرة . الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية ، ٢٠٠٨

٩٢ ص ؛ ١٢,٥ × ٢٠ سم .

١ - العقارات - قوانين وتشريعات

ديوى ٣٤٦,٠٤٣٦٤

رقم الإيداع ٧٣٥٦ / ٢٠٠٨

بسم الله الرحمن الرحيم

تقــــديم

يسـر الهيئـة العامـة لشئـون المطابع الأميـرية أن تقـدم الطبـعـة الثـالثـة من هذا الكتـاب مـتـضـمـناً القـانون رقـم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشـأن إصـدار قـانون التـمويل العـقارى ولائحـته الـتنفيـذية الصادرة بقـرار السـيـد رئيـــس مـجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١ وفـقـاً لأحـدث التـعـديلات وبعض القـرارات الأخـرى المرتبطة بالقانون .

وإذ أخذت الهيئة على عاتقها تقديم كافة القوانين التى تصدرها الدولـة مـسـاهـمـة منهـا فى خـدمـة جـمـهـور العمـلاء المهـتمين بالمجـال القـانونى ونأمل أن نكون قد وفـقـنا فى التيسـير على المتـعاملين بأحـكام القانون وتقديم مـا يهم المواطنين من القوانين للوقوف على ما تتضمنه من أحكام .

والله ولى التوفيق

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / زهير محمد حسب النبى

الفهـــرس

قانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ (*)

بإصدار قانون التمويل العقارى

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١ - مع عدم الإخلال بأحكام القرار بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية وما فى حكمها ، والقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء ، يعمل بأحكام القانون المرافق فى شأن التمويل العقارى ، ويلغى كل حكم يخالف أحكامه .

مادة ٢ - فى تطبيق أحكام القانون المرافق والقرارات الصادرة تنفيذاً له يقصد بعبارة «الوزير المختص» «وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية» وبعبارة «الجهة الإدارية» «الهيئة العامة المختصة بشئون التمويل العقارى» «وتتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية» .

مادة ٣ - يصدر مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية للقانون المرافق فى تاريخ العمل به .

مادة ٤ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لمضى ثلاثة أشهر على تاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٣ ربيع الآخر سنة ١٤٢٢ هـ

(الموافق ٢٤ يونية سنة ٢٠٠١ م) .

حسنى مبارك

(*) الجريدة الرسمية - العدد ٢٥ (مكرر) فى ٢٠٠١/٦/٢٤

قانون التمويل العقارى

الباب الأول

احكــام عامــة

مادة ١ - تسرى أحكام هذا القانون على نشاط التمويل للاستثمار فى مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومبانى المحال المخصصة للنشاط التجارى ، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنًا رسميًا ، أو غير ذلك من الضمانات التى يقبلها الممول طبقًا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويطلق على هذا التمويل اسم «التمويل العقارى» وعلى ذلك الضمان اسم «الضمان العقارى» ، وعلى العقار المحمل بحق الامتياز أو بالرهن الرسمى أو بغير ذلك من الضمانات اسم «العقار الضامن» وعلى المشترى أو من حصل على التمويل فى غير حالة الشراء اسم «المستثمر» ، ويعفى قيد هذا الضمان وتجديده وشطبه من جميع الرسوم والمصروفات .

مادة ٢ - تنشأ هيئة عامة تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية تختص بشئون التمويل العقارى ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من رئيس الجمهورية .

مادة ٣ - تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون بشرط قيدها فى سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض :

(١) الأشخاص الاعتبارية العامة التى يدخل نشاط التمويل العقارى ضمن أغراضها .

(٢) شركات التمويل العقارى المنصوص عليها فى الباب الخامس من هذا القانون .

ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزى المصرى ، بعد موافقته ووفقًا للقواعد التى يقررها ، أن تزاول نشاط التمويل العقارى دون قيدها لدى الجهة الإدارية ، ولاتسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (٤) والباب السابع من هذا القانون .

مادة ٤ - تكون مزاولة نشاط التمويل العقارى وفق المعايير التى تحددها اللائحة التنفيذية وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية لمشترى العقار أو لمن حصل على التمويل فى غير حالة الشراء ، وذلك فى ضوء الحالة العامة لسوق العقارات .

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم فى الجداول التى تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض بشرط ألا يكونوا من بين العاملين لدى الممول .

مادة ٥ - دون إخلال بحكم المادة (٣٥) من هذا القانون تلتزم الحكومة فى سبيل تدبير التمويل العقارى بتوفير مساكن اقتصادية لذوى الدخول المنخفضة ، بمايلى :

(**أولاً**) تخصيص بعض الأراضى المملوكة للدولة دون مقابل لإقامة مساكن من المستوى الاقتصادى .

(**ثانيا**) تحمل قيمة المرافق العامة التى تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية .

وتبين اللائحة التنفيذية معايير ذوى الدخول المنخفضة وقواعد وإجراءات تدبير التمويل العقارى لهم .

الباب الثانى
اتفاق التمويل

مادة ٦ - يكون التمويل العقارى فى مجال شراء العقارات وفقًا لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويلى بين الممول والمشترى باعتباره المستثمر وبائع العقار ، ويجب أن يتضمن الاتفاق مايأتى :

(أ) الشروط التى تم قبولها من البائع والمشترى فى شأن بيع العقار بالتقسيط ، بما فى ذلك بيان العقار وثمنه .

(ب) مقدار المعجل من ثمن البيع الذى أداه المشترى للبائع .

(ج) عدد وقيمة أقساط باقى الثمن وشروط الوفاء بها ، على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل .

(د) قبول البائع حوالة حقوقه فى أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التى يتفقان عليها .

(هـ) التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشترى خالية من أى حقوق عينية على الغير .

(و) التزام المشترى بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول ، وذلك ضمانًا للوفاء بها .

(ز) التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخًا ثابتًا .

فإذا كان التمويل لغرض الاستثمار فى بناء عقار على أرض يملكها المستثمر أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من المجالات ، تعين أن يكون التمويل بموجب اتفاق بينه وبين الممول وبين أى طرف آخر يكون له شأن فى الاتفاق .

ويصدر الوزير المختص قراراً بنماذج الاتفاقات المشار إليها فى الفقرتين السابقتين .

مادة ٧ - يجوز للمستثمر التصرف فى العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات ، أو ترتيب أى حق عينى عليه وذلك بعد موافقة الممول وبشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المستثمر فى الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل .

ويجوز للمستثمر تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الانفراد بشغله وذلك بعد الحصول على موافقة الممول . وللممول أن يشترط حوالة الحق فى أجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقاته .

ولايجوز للممول رفض الموافقة على التصرف فى العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله ، إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر ، ويجب عليه إخطار المستثمر بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يومًا من تاريخ إخطار المستثمر له برغبته فى التصرف أو فى التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقًا على ذلك .

وللممول أن يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إليه فى الوفاء بالالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل .

وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد والاجراءات التى تتبع فى الأحوال المشار إليها .

مادة ٨ - إذا تصرف المستثمر فى العقار الضامن أو أجره أو مكن أحداً من شغله بالمخالفة لأحكام المادة السابقة ، كان للممول أن يطالبه بباقى أقساط الثمن أو باقى قيمة اتفاق التمويل بحسب الأحوال بإنذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لاتقل عن ثلاثين يومًا .

فإذا لم يقم المستثمر بهذا الوفاء ، كان للممول أن يتخذ فى مواجهته الاجراءات المنصوص عليها فى الباب الرابع من هذا القانون .

مادة ٩ - يجوز للمستثمر أن يعجل الوفاء بأقساط الثمن أو بالتمويل كله أو بعضه .

وفى هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه بما يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقًا للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

الباب الثالث

قيد الضمان العقارى

وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

مادة ١٠ - يقدم طلب قيد الضمان العقارى إلى مكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار من الممول أو المستثمر متضمنًا البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية ومرفقًا به اتفاق التمويل وسند ملكية العقار .

ويجب البت خلال أسبوع فى طلب القيد بعد التحقق من صحة حدود العقار على النحو الوارد بالطلب وبسند الملكية ، أو تكليف مقدمه بما يجب أن يستوفيه ، وذلك خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب .

ويخطر مقدم الطلب خلال الموعد المشار إليه بالقرار الصادر فى شأنه بموجب كتاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول . ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسببًا .

مادة ١١ [١] - يجوز للممول أن يحيل حقوقه المالية ومستحقاته آجلة الدفع بالضمانات المقررة لها والناشئة عن اتفاق التمويل ، وذلك وفقًا لأحكام الفصل الثالث من الباب الثالث من قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢

وتلتزم الجهة المحال لها بالوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التى تصدرها فى تواريخ استحقاقها من حصيلة الحقوق المحالة .

ويضمن الممول الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية المشار إليها ، كما يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بتلك الحقوق وفقًا للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويستمر الممول فى تحصيل الحقوق المحالة ومباشرة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل وذلك لصالح أصحاب الأوراق المالية التى يصدرها المحال له وبصفته نائبًا عنه وفقًا وفى الحدود التى يتضمنها اتفاق الحوالة .

وعلى الممول أن يفصح للمحال له عن البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية بشأن اتفاق التمويل الذى تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه وذلك دون حاجة إلى موافقة المستثمر .

الباب الرابع

التنفيذ على العقار

مادة ١٢ - للممول فى حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ثلاثين يومًا من تاريخ استحقاقها ، أو عند ثبوت نقص مخل بضمان الممول لقيمة العقار بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار بحكم قضائى واجب النفاذ ، أن ينذر المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال ، وذلك خلال ستين يومًا على الأقل من تاريخ الإنذار .

---

(١) المادة رقم ١١ مستبدلة بالقانون رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٤ - الجريدة الرسمية العدد ٢٥ تابع (أ) فى ٢٠٠٤/٦/١٧

مادة ١٣ - مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (٣٥) و(٣٧) من هذا القانون إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان ، كان ملتزمًا بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقًا لاتفاق التمويل العقارى .

ويكون للممول فى هذه الحالة أن يطلب من قاضى التنفيذ الذى يقع العقار فى دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار الضامن تمهيداً لبيعه وذلك بعد إعلان المستثمر قانونًا لسماع أقواله .

مادة ١٤ - يقوم الممول ، بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل ، بإعلانه إلى المستثمر ، مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لاتقل عن ثلاثين يومًا ، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقارى المختص للتأشير به بغير رسوم خلال مدة لاتجاوز أسبوعًا على هامش قيد الضمان العقارى مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وإلى حائزه ، وإلا كان التكليف بالوفاء غير نافذ فى حقهم .

مادة ١٥ - يقوم التأشير بالسند التنفيذى فى مكتب الشهر العقارى مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية .

مادة ١٦ - إذا لم يقم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له فى الإعلان بالسند التنفيذى ، يصدر قاضى التنفيذ - بناء على طلب الممول - أمراً بتعيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم فى سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض ، وذلك لمباشرة اجراءات بيع العقار بالمزاد العلنى المنصوص عليها فى المواد التالية تحت الإشراف المباشر لقاضى التنفيذ .

وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها فى الوكلاء العقاريين وقواعد تحديد أتعابهم وإجراءات القيد فى السجل .

مادة ١٧ - لكل ذى مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقارى بطلب يقدمه إلى قاضى التنفيذ مبينًا به أسبابه ، ولا يترتب على مجرد تقديم الطلب وقف اجراءات التنفيذ على العقار مالم يقرر القاضى عكس ذلك . وللقاضى أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية أسباب الطلب .

مادة ١٨ - يحدد اثنان من خبراء التقييم المشار إليهم فى الفقرة الثانية من المادة (٤) الثمن الأساسى للعقار .

ويحدد الوكيل العقارى شروط بيع العقار بالمزاد العلنى على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والثمن الأساسى للعقار وتأمين الاشتراك فى المزاد . وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين .

مادة ١٩ - على الوكيل العقارى أن يعلن كلاً من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يومًا ولاتجاوز خمسة وأربعين يومًا ، كما يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن فى دائرتها العقار مع نشره فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المستثمر وللممول أو للمستثمر أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته .

مادة ٢٠ - يتولى الوكيل العقارى إجراء المزايدة فى اليوم المحدد للبيع ، وتبدأ المزايدة بالنداء على الثمن الأساسى وتنتهى بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض .

فإذا كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسى أو لم يجاوز عدد المزايدين ثلاثة أشخاص وجب على الوكيل العقارى تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يومًا التالية يعلن عنه بذات الاجراءات المنصوص عليها فى المادة (١٩) من هذا القانون ، ولايجوز للممول أن يشترك فى المزايدة ، ومع ذلك إذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسى وكان أقل من مستحقات الممول كان له أن يطلب ايقاع البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمر من جميع التزاماته .

وفى جميع الأحوال يعتبر العرض الذى لايزاد عليه خلال خمس دقائق منهيًا للمزايدة .

مادة ٢١ - إذا قام المستثمر بالوفاء بما حل عليه من أقساط فى أى وقت سابق على إيقاع البيع ، وجب على الوكيل العقارى أن يوقف الإجراءات ، ويلتزم المستثمر بأن يؤدى إلى الممول المصروفات التى يصدر بتقديرها أمر من قاضى التنفيذ.

مادة ٢٢ - يصدر القاضى حكمًا بإيقاع البيع بناء على ما تم من إجراءات وسداد كامل الثمن يتضمن قائمة شروطه وما اتبع من إجراءات يوم البيع . ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خالياً من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن الممول قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقاً لأحكام المادة (٧) من هذا القانون أو كانوا مستأجرين للعقار بعقود ثابتة التاريخ قبل اتفاق التمويل .

ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ فى اليوم التالى لصدوره .

مادة ٢٣ - لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم ، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التى أعلن أصحابها بالسند التنفيذى وبإجراءات البيع طبقاً للمادة (١٩) من هذا القانون.

مادة ٢٤ - لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب فى إجراءات المزايدة أو لبطلان الحكم ، ومع ذلك يجوز لشاغل العقار استئناف الحكم إذا تضمن إخلاءه من العقار ، ويرفع الاستئناف إلى المحكمة المختصة بالأوضاع المعتادة خلال الخمسة عشر يومًا التالية لتاريخ النطق بالحكم عدا شاغل العقار فيبدأ الميعاد بالنسبة له من تاريخ إعلانه بالحكم .

مادة ٢٥ - لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تقض المحكمة بغير ذلك .

مادة ٢٦ - يقوم الوكيل العقارى بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة . ويتولى قاضى التنفيذ - ما لم يتم الطعن على حكم إيقاع البيع من أحد الأطراف فى إجراءات المزايدة - توزيع هذه الحصيلة على الدائنين حسب مرتبتهم فى اليوم التالى لفوات ميعاد الطعن أو صدور حكم برفضه وذلك بعد سداد جميع مصاريف التنفيذ ، ويحرر محضر بذلك يودع ملف التنفيذ .

مادة ٢٧ - تسرى أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا الباب .

الباب الخامس

شركات التمويل العقارى

مادة ٢٨ - يجب أن تتخذ شركة التمويل العقارى شكل شركة مساهمة مصرية ، وألا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذى تبينه اللائحة التنفيذية .

ويكون الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقارى وفقاً لأحكام المواد التالية .

مادة ٢٩ - يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذى تعده لهذا الغرض ، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لايجاوز عشرة آلاف جنيه .

مادة ٣٠ - على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه أو بياناً بما يلزم تقديمه من مستندات أخرى ، وعليه استيفاء هذه المستندات خلال الثلاثة أشهر التالية وإلا سقط طلبه .

مادة ٣١ - تقوم الجهة الإدارية بالبت فى طلب الترخيص وإخطار الطالب كتابة بقرارها فى شأنه وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة .

ولا يجوز للجهة الإدارية أن ترفض الترخيص إلا فى الحالات الآتية :

(١) عدم استيفاء الشروط المبينة فى هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له .

(٢) عدم توافر المعايير التى تحددها اللائحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية فى مديرى الشركة .

(٣) صدور حكم بشهر إفلاس أى من مؤسسى الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره .

(٤) أن يكون قد سبق الحكم على أحد مؤسسى الشركة أو مديريها أو أحد أعضاء مجلس الإدارة خلال الخمس السنوات السابقة على تقديم طلب الترخيص بعقوبة جناية أو جنحة فى جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة مالم يكن قد رد إليه اعتباره .

مادة ٣٢ - تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التى يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن مايأتى :

(١) الأسلوب الذى يتبع فى تقييم أصول الشركة .

(٢) تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة التمويل .

(٣) تحديد الحد الأدنى للأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة .

(٤) القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء .

مادة ٣٣ - يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين فى سجل تمسكه الجهة الإدارية .

وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية إلى الجهة الإدارية كل ستة أشهر فى الميعاد الذى تحدده اللائحة التنفيذية .

مادة ٣٤ - يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل فى النشاط ذاته أو فى غيره أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها وذلك بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الإدارية ، وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية .

ولا يجوز للجهة الإدارية رفض الموافقة إلا لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقارى أو مصالح المستثمرين أو المساهمين .

الباب السادس

ضمانات التمويل العقارى

مادة ٣٥ - ينشأ صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقارى تكون له الشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الوزير المختص .

يختص الصندوق بدعم نشاط التمويل العقارى فى مجال بيع المساكن لذوى الدخول المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط وبما يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التى تتناسب مع دخولهم بما لايجاوز ربع الدخل .

ويصدر بنظام الصندوق قرار من رئيس الجمهورية يحدد اختصاصاته الأخرى .

مادة ٣٦ - تتكون موارد الصندوق من :

(١) الاشتراك الذى يلتزم المستثمر والممول بأدائه مناصفة للصندوق طبقاً لما يحدده نظامه الأساسى وبشرط ألا يجاوز (٢٪) من قسط التمويل ، ويعفى من هذا الاشتراك المستثمر محدود الدخل .

(٢) التبرعات والهبات من الداخل أو الخارج التى تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص .

(٣) ماتخصصه الدولة للصندوق من مبالغ .

(٤) حصيلة استثمار أموال الصندوق .

(٥) حصيلة الغرامات المحكوم بها أو التى تؤدى وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

مادة ٣٧ - للممول أن يشترط على المستثمر التأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين المصرية وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستثمر أو عجزه .

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التأمين .

مادة ٣٨ - لايجوز لغير الوسطاء المقيدة اسماؤهم فى جدول تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين الممول والمستثمر فى اتفاق التمويل .

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد فى هذا الجدول .

مادة ٣٩ - تعد الجهة الإدارية نموذجًا بالشروط الأساسية للتمويل العقارى ، وعلى الممول أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج . ويجب أن يرفق باتفاق التمويل إقرار من المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل .

مادة ٤٠ - يلتزم الممول بإبلاغ المستثمر شهريًا بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وذلك وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

مادة ٤١ - ينشأ لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقى وفحص الشكاوى التى تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، وتحدد اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل هذا المكتب .

الباب السابع

الرقابة

مادة ٤٢ - للجهة الإدارية ، عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له ، أو إذا قام خطر يهدد استقرار نشاط التمويل العقارى أو مصالح المستثمرين أو المساهمين فى شركات التمويل العقارى أن تتخذ ماتراه مناسبًا من التدابير الآتية :

(١) توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة .

(٢) وقف مزاولة النشاط لفترة لا تجاوز تسعين يومًا .

(٣) المنع من مزاولة النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع .

ويكون للجهة الإدارية أن تتخذ التدابير التالية بالنسبة لشركات التمويل العقارى المخالفة :

(١) إلزام الشركة باتخاذ إجراءات دمجها فى شركة أخرى من شركات التمويل العقارى أو فى إحدى الجهات الأخرى التى تزاول هذا النشاط ، خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر يجوز مدها بقرار من الوزير المختص .

(٢) إلزام الشركة بزيادة رأس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو الأمرين معًا وفقًا لجدول زمنى محدد .

مادة ٤٣ - مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات ، يجوز لكل ذى شأن أن يطلب من الجهة الإدارية الاطلاع على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقارى أو الحصول على مستخرجات رسمية منها مقابل رسم تحدد فئاته اللائحة التنفيذية بما لايجاوز مائة جنيه ووفقًا للقواعد والإجراءات التى تقررها هذه اللائحة .

وللجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شأن إجابته الإضرار بنشاط التمويل العقارى أو المساس بالصالح العام .

مادة ٤٤ - يكون لموظفى الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديد أسمائهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية فى إثبات الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، ولهم فى سبيل ذلك الاطلاع على السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات لدى الجهات التى توجد بها .

وعلى المسئولين فى الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التى يطلبونها لهذا الغرض ، وذلك كله دون الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات .

الباب الثامن

العقـوبـات

مـادة ٤٥ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها فى أى قانون آخر ، يعاقب على الأفعال المبينة فى المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها .

مـادة ٤٦ - يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مائتى ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون دون أن يكون مرخصًا له فى ذلك .

مـادة ٤٧ - يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تجاوز خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف فى مزاولة نشاط التمويل العقارى المعايير والقواعد المشار إليها فى المادتين (٤) و (٣٢) من هذا القانون والتى تحددها اللائحة التنفيذية .

مـادة ٤٨ - يعاقب من يخالف أيًا من أحكام الفقرة الأولى من المادة (٣٤) بغرامة لا تقل عن مائتى ألف جنيه ولا تجاوز خمسمائة ألف جنيه .

مـادة ٤٩ - يجوز ، فضلاً عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها فى المواد السابقة ، الحكم على من قضى عليه بإحدى هذه العقوبات ، بالحرمان من مزاولة المهنة أو بحظر مزاولة النشاط الذى وقعت الجريمة بمناسبته ، وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، ويكون الحكم بذلك وجوبيًا فى حالة العود .

مـادة ٥٠ - لا يجوز تحريك الدعوى الجنائية باتخاذ أى إجراء فيها أو رفعها بالنسبة إلى الجرائم التى ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو اتخاذ أى من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص .

وللوزير المختص قبل صدور حكم بات فى الدعوى أن يقبل الصلح مع المخالف مقابل أداء الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها فى المواد السابقة ، ويترتب على الصلح انقضاء الدعوى الجنائية .

مادة ٥١ - يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الأفعال التى ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية إذا كان إخلاله العمدى بالواجبات التى تفرضها عليه تلك الإدارة قد أدى إلى وقوع الجريمة أو تسبب فيها بخطئه الجسيم .

مادة ٥٢ - تكون الشركة مسئولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية ، إذا كانت المخالفة قد ارتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها .

قرار مجلس الوزراء

رقم ١ لسنة ٢٠٠١

بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى

الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ (*)

مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور :

وعلى قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ فى شأن الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى ؛

قــــــرر :

مادة ١ - يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المرافقة لهذا القرار .

مادة ٢ - فى تطبيق أحكام اللائحة المرافقة يقصد بـ «القانون» قانون التمويل العقارى وبـ «الهيئة» الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى .

مادة ٣ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٢٤ رمضان سنة ١٤٢٢ هـ

(الموافق ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١م) .

رئيس مجلس الوزراء

دكتور/ عاطف عبيد

(*) الوقائع المصرية العدد ٢٨٢ (تابع) فى ٢٠٠١/١٢/٩

اللائحة التنفيذية

لقانون التمويل العقاري

الباب الأول

أحكام عامة

مادة ١ - يكون التمويل العقارى وفقًا لأحكام القانون للاستثمار فى شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومبانى المحال المخصصة للنشاط التجارى .

مادة ٢[(١)] - إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع فى حالة الشراء أو باسم المستثمر فى حالة البناء أو الترميم والتحسين جاز للممول أن يقبل ضمانًا للتمويل رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره أو كفالة شخصية من غير المستثمر أو أوراقًا مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة أو قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله أو ما يراه مناسبًا من الضمانات الأخرى ، وللممول فى هذه الحالات أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رسميًا لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها .

وإذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة فى بناء على أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة فللممول قبول التنازل له من المستثمر بصفة مؤقتة وطوال فترة استرداد القرض وعائده عن التخصيص ضمانًا للتمويل وذلك بعد موافقة الجهة التى خصصت الأرض على إجراء هذا التنازل .

---

(١) المادة الثانية مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

مادة ٣ [١]- تكون مزاولة نشاط التمويل العقارى وفقًا للمعايير الآتية :

(أ) يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته ويكون من مستندات اتفاق التمويل التى لا يكتمل بغيرها إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من النموذج الذى تعده الهيئة للشروط الأساسية للتمويل العقارى واطلع عليها قبل توقيعه على اتفاق التمويل .

(ب) لا يجوز التمويل بأكثر من تسعين فى المائة من قيمة العقار، أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين محل التمويل .

(جـ) تحدد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم فى الجداول التى تعدها الهيئة ، بشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول .

(د) لا يجوز توفير تمويل أو أكثر بما يجاوز عشرة فى المائة من صافى حقوق الملكية للممول وذلك لمستثمر واحد وزوجه وأولاده القصر ، أو للشخص الاعتبارى والأشخاص الاعتبارية الأخرى ، التى يساهم بأكثر من عشرين فى المائة من رأسمالها .

(هـ) فى الأحوال التى يرتبط فيها مقدار التمويل بدخل المستثمر يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذى اتخذ أساسًا لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على اتفاق التمويل ، وإذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله ، ويجوز للممول قبول مستندات أخرى يطمئن إليها لإثبات دخل المستثمر .

(و) لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على أربعين فى المائة من مجموع دخل المستثمر من غير ذوى الدخول المنخفضة المنصوص عليهم فى المادة (٦) من هذه اللائحة .

---

(١) المادة الثالثة مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

مادة ٤ - على الجهات التى ترغب فى إقامة مشروعات بناء مساكن اقتصادية تباع لذوى الدخول المنخفضة المنصوص عليهم فى المادة (٦) ، بنظام التمويل العقارى وبالمزايا التى يقررها القانون فى هذا الخصوص ، التقدم بطلب إلى صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى مصحوبًا بدراسات وافية عن المشروع تتضمن عدد وحداته ومساحاتها والقيمة التقديرية لأثمانها وغير ذلك من العناصر المتصلة بالمشروع .

ويبرم الصندوق اتفاقًا مع الجهة الراغبة فى إقامة المشروع ومع من يقبل تمويله ، يتناول جميع الأحكام المنظمة لإقامة المشروع وأسلوب بيع وحداته السكنية وتمويلها وتحديد نسبة الدعم الذى يقدمه الصندوق .

مادة (٤) مكررًا [١] - مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٢١) من هذه اللائحة يتم تقدير قيمة العقار فى حالة الشراء وفقًا للمعايير الآتية :

١ - وصف العقار وموقعه وحدوده ومساحته وتاريخ إنشائه وحالة المرافق الداخلية .

٢ - العمر الاقتصادى والقيمة السوقية للعقار وقت التقييم فى ضوء قيمة العقارات المماثلة فى ذات المنطقة .

٣ - الطرق التحليلية الخاصة بالتكلفة والبيوع المماثلة ورأسملة الدخل والعائد الاقتصادى على العقار .

٤ - الإحلال والتجديد الذى يتم على العقار .

مادة ٥ - يتم تسليم أراضى الدولة التى تخصص لبناء مساكن اقتصادية لذوى الدخول المنخفضة بنظام التمويل العقارى إلى الصندوق ، ويؤدى الصندوق إلى الجهة الإدارية المختصة نصف تكلفة تزويد تلك الأراضى بالمرافق ، ويسترد الصندوق ما أداه وذلك على النحو الذى ينظمه الاتفاق المنصوص عليه فى المادة (٤) من هذه اللائحة .

---

(١) المادة رقم ٤ مكررا مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

مادة ٦ [١] - يقصد بالمستثمر المستفيد من تطبيق أحكام المادة (٣٥) من قانون التمويل العقارى وهذه اللائحة كل شخص يقل مجموع دخله السنوى عن اثنى عشر ألف جنيه أو ثمانية عشر ألف جنيه بالنسبة للشخص وزوجه وأولاده القصر .

وتكون الأولوية فى توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادى للمستثمر الأقل دخلاً الذى لم يسبق له شراء وحدة سكنية .

الباب الثانى

التصرف فى العقار الضامن وتأجيره والتعجيل بالوفاء

مادة ٧ [٢] - على المستثمر الراغب فى التصرف فى العقار الضامن أو فى ترتيب حق عينى عليه أو فى تأجيره أو فى تمكين الغير من الانفراد بشغله أن يحصل على موافقة الممول الكتابية على ذلك بناء على طلب مكتوب يوجه إليه قبل الموعد المحدد للتصرف أو الإيجار أو الشغل بمدة لا تقل عن ثلاثين يومًا ويرفق بالطلب المستندات الدالة على شخص المتصرف إليه ودخله .

مادة ٨ - يجب أن يرفق بطلب الموافقة على التصرف أو ترتيب حق عينى ، إقرار كتابى من المتصرف إليه أو صاحب الحق العينى بالحلول محل المستثمر فى الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل ، ويجوز للممول أن يشترط على المستثمر تقديم إقرار بتضامنه مع المتصرف إليه فى الوفاء بتلك الالتزامات .

مادة ٩ - يجوز للممول أن يشترط ، للموافقة على تأجير المستثمر للعقار أو شغل الغير له ، تقديم إقرار كتابى بحوالة حقه فى أجرة العقار أو مقابل شغله إلى الممول وبإعلان المستأجر أو الشاغل بالحوالة ، وذلك وفاء لمستحقات الممول لدى المستثمر وفقًا لاتفاق التمويل العقارى .

---

(١)، (٢) المادتان السادسة والسابعة مستبدلتان بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية - العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

مادة ١٠ - لايجوز للممول أن يرفض الطلب المشار إليه فى المادة (٧) إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر ، وعلى أن يقوم الممول بإخطار الطالب بأسباب الرفض بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول وذلك خلال ثلاثين يومًا من استلام الطلب وإلا اعتبر موافقًا عليه .

مادة ١١ [(١)] - إذا رغب المستثمر فى التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن أو التمويل وجب عليه إخطار الممول قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر ويتم فى هذه الحالة خفض الأقساط المستحقة عليه وفقًا لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التى يتم الوفاء بها بحسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل .

الباب الثالث

قيد الضمان العقارى وحوالة الحقوق

الناشئة عن اتفاق التمويل

مادة ١٢ - يقدم طلب قيد الضمان العقارى من الممول أو المستثمر تطبيقًا لأحكام القانون إلى مكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار متضمنًا البيانات الآتية :

(أ) أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر .

(ب) قيمة الأقساط والحقوق المضمونة .

(ج) الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بأقساط الثمن أو التمويل .

ويجب أن يرفق بالطلب المشار إليه اتفاق التمويل العقارى وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول .

---

(١) المادة الحادية عشرة مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية - العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

مادة ١٣ - يتولى مكتب الشهر العقارى المختص التحقق من صحة حدود العقار ومواصفاته الواردة بطلب القيد وسند الملكية المرفق به ، وله فى سبيل ذلك تكليف الطالب بأن يستوفى ما يلزم من مستندات خلال مهلة لا تقل عن ثلاثة أيام .

ويكون البت فى الطلب أو التكليف باستيفاء المستندات خلال أسبوع من تاريخ تقديمه .

ولا يجوز رفض طلب القيد إلا بسبب عدم استيفاء المستندات اللازمة لإجرائه .

وفى جميع الأحوال يجب إخطار الطالب بقبول الطلب أو باستيفاء المستندات أو برفض الطلب مسببًا بخطاب مسجل بعلم الوصول وفقًا لأحكام القانون .

مادة ١٤ [(١)] - يجب أن يتضمن اتفاق الحوالة الناشئة عن اتفاق التمويل العقارى إلى الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التوريق والذى تعده الهيئة العامة لسوق المال :

(أ) قبول الممول حوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل العقارى إلى المحال له .

(ب) بيان المقابل الذى التزم به المحال له مقابل الحوالة وشروط الوفاء بهذا المقابل .

(جـ) بيان تفصيلى بالحقوق المحالة بما فى ذلك الأقساط الخاصة بكل عملية تمويل والعقار الضامن لها وشروط الضمان وبيانات المدين بها وأية ضمانات أخرى (محفظة التوريق) .

(د) التزام الممول بتحصيل الأقساط التى تمت حوالتها بصفته نائبًا عن المحال له مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق .

مادة ١٥ [(٢)] - ألغيت .

---

(١) المادة رقم (١٤) مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

(٢) المادة رقم (١٥) ألغيت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - المشار إليه بعاليه وكان نصها قبل الإلغاء :

مادة ١٥ - مع عدم الإخلال بضمان الممول للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق ، يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التى تصدرها الجهة التى تباشر نشاط التوريق على ألا يقل تصنيفه الائتمانى عن المستوى الذى تحدده الهيئة العامة لسوق المال وأن يشمل الضمان كافة الأقساط المستحقة وألا يكون معلقًا على أى شرط .

مادة ١٦ - على الممول أن يفصح للمحال له عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التى تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه ، وذلك كله دون حاجة إلى الحصول على موافقة المستثمرين على هذا الإفصاح .

الباب الرابع

التنفيذ على العقار الضامن

مادة ١٧ - لا يجوز للممول البدء فى إجراءات التنفيذ على العقار الضامن إلا بعد إنذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال ، على أن يتضمن الإنذار ما يأتى :

(أ) تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف .

(ب) بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذى يقبله الممول .

(ج) تحديد المدة التى يجب على المستثمر خلالها الوفاء أو تقديم الضمان على ألا تقل عن ستين يومًا من تاريخ الإنذار .

(د) التنبيه على المستثمر بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه حلول آجال الأقساط المتبقية وفقًا لاتفاق التمويل العقارى .

(هـ) تعيين موطن مختار للممول .

مادة ١٨ - يبدأ التنفيذ بإعلان المستثمر والمتصرف إليه وصاحب الحق العينى والمستأجر وحائز العقار باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه مع تكليف المستثمر بالوفاء على أن يتضمن الإعلان :

(أ) بيان جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل .

(ب) التكليف بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقًا لاتفاق التمويل خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يومًا من تاريخ إعلان التكليف بالوفاء .

(ج) وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده .

مادة ١٩ - يقوم الممول بإعلان مكتب الشهر العقارى الواقع بدائرته العقار محل التنفيذ باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبتكليف المدين بالوفاء وذلك للتأشير به على هامش قيد الضمان العقارى خلال مدة لا تجاوز أسبوعًا من تاريخ الإعلان ، وعلى الممول إعلان جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وحائزه بالاتفاق بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبالتكليف بالوفاء وإلا كان التكليف غير نافذ فى حقهم .

مادة ٢٠ - يقوم التأشير بالسند التنفيذى فى مكتب الشهر العقارى مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية ، ويترتب عليه اعتبار العقار محجوزًا من تاريخ التأشير به .

مادة ٢١ - يعين قاضى التنفيذ فى قراره الصادر بمباشرة إجراءات بيع العقار وكيلاً عقاريًا لمباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلنى وذلك من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم فى سجل تمسكه الهيئة لهذا الغرض وفقًا لأحكام الباب السادس من هذه اللائحة على ألا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من البيع أو مع الممول أو المستثمر .

ويأمر قاضى التنفيذ فى قراره الصادر بمباشرة إجراءات البيع طالب التنفيذ بوضع مبلغ يقدره فى خزينة المحكمة المختصة لحساب مصروفات التنفيذ .

مادة ٢٢ - يحدد اثنان من خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة الثمن الأساسى للعقار محل التنفيذ بناء على طلب الوكيل العقارى على أن يتم التقييم وفقًا للمعايير الآتية :

(أ) قيمة العقار عند شرائه .

(ب) التعديلات التى طرأت على العقار بعد شرائه .

(ج) أثر معدلات التضخم على سوق العقار .

(د) القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة فى ذات المنطقة أو فى مناطق مشابهة .

مادة ٢٣ - يقوم الوكيل العقارى بوضع قائمة شروط بيع العقار بالمزاد العلنى خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ التأشير بالسند التنفيذى على أن تتضمن ما يأتى :

(أ) تعيين العقار محل التنفيذ ومساحته وموقعه وحدوده وغير ذلك من البيانات التى تفيد فى بيان أوصافه .

(ب) جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل العقارى .

(ج) تاريخ وجهة التأشير بالسند التنفيذي لدى مكتب الشهر العقارى .

(د) تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع .

(هـ) شروط البيع والثمن الأساسى للعقار .

(و) تجزئة العقار إلى صفقات إن كان لذلك محل مع ذكر الثمن الأساسى لكل صفقة .

(ز) مقدار تأمين الاشتراك فى المزاد على ألا يقل عن واحد فى المائة ولا يجاوز خمسة فى المائة من الثمن الأساسى للعقار .

مادة ٢٤ - على الوكيل العقارى قبل البدء فى إجراءات المزايدة التحقق من إعلان ذوى الشأن فى المواعيد المنصوص عليها فى المادة (١٩) من القانون بقائمة شروط البيع وتحديد مقادير التدرج فى العروض وإعلان الحاضرين بها .

مادة ٢٥ - يقوم الوكيل بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة خلال ثلاثة أيام من تاريخ حكم إيقاع البيع .

مادة ٢٦ - تقدر أتعاب الوكيل العقارى بقرار من قاضى التنفيذ وفقًا لما بذله الوكيل من جهد لإنجاز إجراءات البيع والوقت الذى استغرقته تلك الإجراءات على ألا تجاوز ثلاثة فى المائة من القيمة التى رسا بها المزاد .

الباب الخامس

شركات التمويل العقارى

مادة ٢٧ [١] - يجب أن تتخذ الشركة التى يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى شكل شركة المساهمة المصرية وألا يقل رأسمالها المصدر عن خمسين مليون جنيه ولا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن الربع نقداً وأن يتم الوفاء بالباقى نقداً خلال مدة لا تجاوز سنة من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى .

مادة ٢٨ [٢] - يقدم طلب الترخيص على النموذج الذى تعده الهيئة لذلك ، على أن يرفق به ما يأتى :

(أ) العقد الابتدائى للشركة ونظامها الأساسى على أن يكون غرضها الرئيسى مزاولة نشاط التمويل العقارى .

(ب) السجل التجارى للشركة .

(جـ) بيان بمؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة ومديرى الشركة ومديرى الفروع .

---

(١) المادة رقم (٢٧) مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

(٢) المادة رقم (٢٨) مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

(د) إقرار من مؤسسى الشركة وأعضاء مجلس الإدارة ومديريها بعدم صدور حكم بإفلاس أى منهم خلال السنوات الخمس السابقة وفى حالة رد اعتباره عليه أن يقدم شهادة بذلك .

(هـ) إقرار من مؤسسى الشركة ومديريها وأعضاء مجلس إدارتها بعدم سبق الحكم على أى منهم خلال السنوات الخمس السابقة بعقوبة جنائية فى جريمة ماسة بالشرف وفى حالة رد اعتباره عليه أن يقدم شهادة بذلك .

(و) شهادة من مراقبين الحسابات من المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة بقبول مراجعة حسابات الشركة .

(ز) الإيصال الدال على سداد رسم طلب الترخيص .

(حـ) بيان نسبة مساهمة كل من المؤسسين فى أية مؤسسات مالية أخرى عاملة فى مصر .

مادة ٢٩ [١] - يكون رسم الترخيص خمسة آلاف جنيه للشركات التى لا يجاوز رأسمالها المصدر مائة مليون جنيه وعشرة آلاف جنيه للشركات التى يجاوز رأسمالها المصدر هذا الحد .

مادة ٣٠ [٢] - يشترط لمنح الترخيص ما يأتى :

(أ) استيفاء المستندات المشار إليها فى المادة (٢٨) .

(ب) أن يتوافر فى المدير التنفيذى للشركة خبرة فى أحد مجالات العمل المصرفى أو التمويل لا تقل عن خمس عشرة سنة بعد الحصول على مؤهل عالٍ فى ذات المجال .

(جـ) أن يتوافر فى مديرى الإدارات المالية والقانونية والهندسية وفى مديرى الفروع خبرة عملية فى أحد مجالات العمل المصرفى أو التمويلى أو القانونى أو الهندسى لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عالٍ .

---

(١)، (٢) المادتان (٢٩ ، ٣٠) مستبدلتان بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

مادة ٣١ - تقوم الهيئة بإعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام الطلب والمستندات المرفقة به ، وتكليف الطالب ، بموجب بيان يسلم إليه خلال عشرة أيام من تاريخ تقديم الطلب ، باستيفاء ما قد يلزم من مستندات خلال الثلاثة أشهر التالية لهذا التكليف وإلا سقط طلبه .

وعلى الهيئة البت فى طلب الترخيص وإخطار الطالب بقرارها فى شأنه بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول ، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء المستندات .

مادة ٣٢ - يصدر بالترخيص قرار من مجلس إدارة الهيئة ، ولا يجوز رفض الترخيص إلا بقرار مسبب وفى الحالات المبينة فى المادة (٣١) من القانون .

مادة ٣٣ - تقيد الشركات التى يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى فى سجل قيد الأشخاص الاعتبارية العامة والشركات الذى تعده الهيئة لهذا الغرض ، ويتضمن القيد بيانات كل شركة ورأسمالها وعناوين فروعها وأسماء أعضاء مجلس إدارتها ومديريها ومراقبى حساباتها .

مادة ٣٤ - على الشركة المرخص لها أن تقدم إلى الهيئة قوائمها المالية معتمدة من مراقبى الحسابات وذلك خلال شهر من تاريخ نهاية الستة أشهر المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة (٣٣) من القانون .

مادة ٣٥ [(١)] - تلتزم الشركة المرخص لها بما يأتى :

(أ) أن يتم تقييم أصول الشركة وفقًا لمعايير المحاسبية المصرية وبمراعاة معايير المراجعة المصرية التى تحددها القرارات الوزارية الصادرة فى هذا الشأن .

(ب) ألا تقل نسبة كفاية حقوق الملكية للشركة عن عشرة فى المائة من إجمالى الأصول وإجمالى القروض التى حصلت عليها الشركة على تسعة أمثال حقوق الملكية .

---

(١) المادة رقم (٣٥) مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

(جـ) ألا تقـل نسبة الأموال السائلة نقـداً والأوراق الماليـة المتـداولة عن (٢٥٪) من الالتزامات الجارية .

(د) ألا تقل الإيرادات قبل خصم مصروفات فائدة القروض والإهلاك والضرائب عن ١:١ من قيمة الفائدة على إجمالى القروض .

مادة (٣٥) مكرراً [١] - يلتزم الممول بإخطار الهيئة شهريًا بالبيانات الخاصة بعمليات التمويل التى يقوم بها وتتولى الهيئة إعداد قاعدة بيانات من واقع تلك الإخطارات .

مادة (٣٥) مكرراً (١) [٢] - تلتزم الشركة بوضع لائحة داخلية تتضمن نظام العمل بالشركة والإجراءات التى يلتزم بها المديرون والعاملون فيها مع إخطار الهيئة بصورة من اللائحة فى خلال أسبوع من تاريخ إخطار الشركة لها وتلتزم الشركة بتغيير أحكام لائحتها الداخلية بما يتفق مع أى تعديل فى القانون أو اللائحة وإخطار الهيئة بذلك خلال أسبوع من تاريخ نفاذ التعديل .

مادة (٣٥) مكرراً (٢) [٣] - يجب أن تتضمن اللائحة الداخلية للشركة البيانات التالية على الأقل :

١ - الدورة المستندية الواجب اتباعها منذ تقدم المستثمر للتعامل مع الشركة حتى إتمام الاتفاق .

٢ - هيكل إدارة الشركة مع بيان الأعمال ومسئوليات الإدارة الفعلية التى يمارسها المديرون وكل من يمثلها فى التعامل مع الغير من العاملين بها .

---

(١)، (٢)، (٣) المواد ٣٥ مكررا ، ٣٥ مكررا (١) ، ٣٥ مكررا (٢) مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

٣ - علاقة المركز الرئيسى للشركة بفروعها وبالمكاتب التابعة لها والنشاط الذى يجوز للفرع أن يمارسه .

٤ - نظام تسجيل المراسلات المتبادلة بين الشركة والمتعاملين معها .

٥ - نظام مسك السجلات الداخلية للشركة .

٦ - نظام قيد شكاوى المتعاملين مع الشركة .

٧ - نظام الرقابة الداخلية والمراجعة الدورية بالشركة الذى يتم تطبيقه على المديرين والعاملين بها بما يكفل سلامة تطبيق القوانين والقرارات المنظمة لعمل الشركة واللائحة الداخلية لها وبما يؤدى إلى سرعة اكتشاف أى مخالفة تقع من أى من المديرين أو العاملين .

وعلى الشركة إخطار الهيئة بالمسئولين فى الشركة عن متابعة الرقابة الداخلية بمركزها الرئيسى وبفروعها وبمن تشملهم رقابة هؤلاء المسئولين .

مادة (٣٥) مكررا (٣) [١] - على المسئول عن الرقابة الداخلية بالشركة أن يحتفظ بملف لجميع شكاوى المتعاملين معها والمتعلقة بأعمال الشركة وبما اتخذ من إجراءات لمواجهة هذه الشكاوى وأن يتحقق من أنه فحص كل شكوى خلال أسبوع من تاريخ تقديمها للشركة ويلتزم بإخطار الهيئة بأى شكوى مضت هذه المدة دون الرد عليها بما يفيد معالجة أسبابها .

---

(١) المادة ٣٥ مكررا (٣) مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

مادة (٣٥) مكرراً (٤) [1] - تلتزم الشركة بأن تحتفظ فى كل وقت بالدفاتر التى توضح مركزها المالى والحسابات والسجلات والمستندات والمكاتبات بما يتفق مع القوانين واللوائح السارية .

وعلى الشركة أن تحتفظ بقائمة بأسماء المستثمرين لديها وبملف لكل مستثمر يتضمن البيانات المنصوص عليها فى المادة رقم (٣٥ مكرراً «٢») من هذه اللائحة وبياناً بالعقود التى تم توقيعها بينه وبين الشركة والمراسلات المتبادلة بينهما .

كما تلتزم الشركة بالاستمرار فى الاحتفاظ بتلك الدفاتر والحسابات والسجلات والمستندات لمدة لا تقل عن سنتين بعد تمام سداد التمويل .

مادة (٣٥) مكرراً (٥) [2] - يجب أن يتضمن ملف كل مستثمر لدى الشركة على الأقل ما يلى :

١ - اسم وسن ومهنة المستثمر ومحل إقامته ، وصورة ضوئية من المستندات المثبتة لشخصيته وصورة من قيد الشخص الاعتبارى بالسجل التجارى وشكله القانونى إن كان شخصاً اعتبارياً .

٢ - العنوان الذى يتم مراسلة المستثمر عليه وأرقام هاتفه .

٣ - أسماء وصفة من لهم حق التوقيع عن المستثمر أو تمثيله لدى الشركة .

مادة (٣٥) مكرراً (٦) [3] - تلتزم الشركة بالمحافظة على السرية التامة لبيانات عملائها وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلى الغير بدون موافقتهم الكتابية المسبقة وفى حدود هذه الموافقة، وذلك باستثناء الحالات التى يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة أو الجهات الرقابية أو القضائية أو الجهات التى تباشر نشاط التوريق وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين وعلى الشركة أن تتخذ الإجراءات التى تكفل التزام المديرين والعاملين بها بالحفاظ على سرية هذه البيانات والمعلومات .

---

(١)، (٢)، (٣) المواد ٣٥ مكررا (٤) ، ٣٥ مكررا (٥) ، ٣٥ مكررا (٦) مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

مادة ٣٦ [١] - على الشركة الراغبة فى وقف نشاطها أو تصفية أصولها أو جزء منها يزيد على (٥٠٪) أو الاندماج مع شركة أخرى تعمل فى ذات النشاط أو فى غيره أن تتقدم بطلب ذلك إلى الهيئة على النموذج الذى تعده لهذا الغرض، مرفقًا به ما يأتى :

أولا - بالنسبة للتوقف :

(أ) بيان بالأسباب الداعية للتوقف .

(ب) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتوقف وتقرير مراقبى الحسابات بشأنه .

(جـ) التدابير المقترحة لحوالة حقوق والتزامات الشركة فى نشاط التمويل العقارى إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط .

ثانيا - بالنسبة لتصفية الأصول :

(أ) بيان بالأسباب الداعية لتصفية كل الأصول أو جزء منها يزيد على (٥٠٪) من قيمتها السوقية .

(ب) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتصفية وتقرير مراقبى الحسابات بشأنه .

(جـ) التدابير المقترح اتخاذها لتصفية أصول الشركة فى نشاط التمويل العقارى أو نقلها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط .

---

(١) المادة ٣٦ مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

(د) التدابير المقترحة لحوالة حقوق والتزامات الشركة فى نشاط التمويل العقارى وفقًا لاتفاقات التمويل التى يتم تصفيتها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى .

ثالثا - بالنسبة للاندماج :

(أ) بيان بالأسباب الداعية للاندماج وشروطه .

(ب) مشروع قرار الاندماج .

(جـ) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالاندماج وتقرير مراقبى الحسابات بشأنه .

(د) التقدير المبدئى لقيمة أصول وخصوم الشركات المندمجة والأسس التى بنى عليها التقدير .

(هـ) أسلوب تحديد حقوق والتزامات المساهمين فى الشركات المندمجة .

(و) التدابير المقترحة لحوالة اتفاقات التمويل إلى الشركة الناتجة عن الاندماج والمرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى وفقًا لأحكام القانون .

مادة ٣٧[١] - تقوم الهيئة بإخطار طالب توقف النشاط أو تصفية الأصول أو الاندماج بحسب الأحوال بالموافقة على الطلب أو برفضه بقرار مسبب وذلك خلال ثلاثين يومًا من تقديمه ويجب أن يكون الرفض لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل أو مصالح المستثمرين أو المساهمين .

---

(١) المادة ٣٧ مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

الباب السادس

خبراء التقييم والوكلاء العقاريون والوسطاء

(الفصل الأول)

أحكام عامة

مادة ٣٨ [١] - تسرى أحكام هذا الفصل على خبراء التقييم والوكلاء العقاريين ووسطاء التمويل العقارى المشار إليهم فى القانون .

مادة ٣٩ - على من يرغب فى القيد لدى الهيئة فى جداول خبراء التقييم أو الوكلاء العقاريين أو وسطاء التمويل العقارى أن يتقدم إليها بطلب على النموذج الذى تعده لذلك .

مادة ٤٠[٢] - يجب أن تتوفر فى طالب القيد فى الجداول المشار إليها الشروط الآتية :

(أ) أن يكون حاصلاً على مؤهل عال .

(ب) أن تتوفر لديه خبرة لا تقل عن ٥ سنوات بالنسبة لخبراء التقييم والوكلاء العقاريين ولا تقل عن ثلاث سنوات بالنسبة لوسطاء التمويل العقارى .

(جـ) ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية أو فى جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره ما لم يكن قد رد إليه اعتباره .

(د) أن يجتاز الاختبار الذى تعده أو تعتمده الهيئة فى مجال تخصصه أو اجتيازه لاختبارات مماثلة بالخارج تعتد بها الهيئة .

مادة ٤١ - تصدر الهيئة قرارها بقبول الطلب أو برفضه خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ تقديمه أو استيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به ، ويجب أن يكون القرار مسببًا فى حالة الرفض ، وتلتزم الهيئة بإخطار مقدم الطلب بقرارها بخطاب مسجل بعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره .

---

(١)، (٢)(المادتان (٣٨، ٤٠) مستبدلتان بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

مادة ٤٢ [١] - لمقدم الطلب أن يتظلم من قـرار رفض طلبـه وذلك فى خلال ستين يومًا من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض وتبت فى التظلم خـلال ثلاثين يومًا من تاريخ تقديمه لجنة يصدر بتشكيلها قرار من الوزير المختص .

مادة ٤٣ [٢] - تصـدر الهيئـة شهادة لمن تم قبـول طلبه تتضمـن تـاريخ ورقـم قيده فى الجـدول ويتم تجديد القيـد كل ثلاث سنـوات بشـرط عـدم إخـلاله بأحـكام القانون أو القواعد التى تضعها الهيئة فى هذا الشأن .

(الفصل الثانى)

خبراء التقييم

مادة ٤٤ - لخبراء التقييم أن يطلبوا من أطراف اتفاق التمويل العقارى ما يرونـه من بيـانات أو مستندات لازمة لعملية التقييم .

مادة ٤٥ [٣] - على خبراء التقييم إخطار أطراف التـمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيـمة العقار فى تقرير مكتوب ومذيل بتوقيعهم ورقم وتاريخ قيده فى الجدول وذلك خلال ثلاثين يومًا من تاريخ طلب التقييم .

وعلى الخبراء أن يراعوا عند إجـراء عـمليـة تقـييم العـقار المعايير المنصـوص عليها فى المادتين (٤ ، ٢٢) من هذه اللائحة .

مادة ٤٦ - يحظر علـى خـبراء التقييم تحـديد قيمة العقـارات إذا كانت مملوكة لهـم أو لأى من أقـاربهم حتى الدرجة الرابعة أو لأحد من تابعيـهم أو شـركائهم أو من ينوبون عنهم ، أو كانت تربطهـم عـلاقة بأحد أطـراف التمويل العقارى ، كما يحظـر عليهم شراء عقار قام بتقييمه .

---

(١) ، (٢) ، (٣) المواد (٤٢ ، ٤٣ ، ٤٥) مسـتبـدلة بقـرار رئيس مـجلس الوزراء رقـم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

مادة ٤٧ - إذا لم يقبل واحد أو أكثر من أطراف اتفاق التمويل العقارى التقييم الذى أجرى تطبيقًا للمادة (٤) من القانون ، تولت الهيئة بناء على طلب من الطرف المعترض تكليف خبيرين آخرين بإعادة تقييم العقار ، على أن يتحمل طالب إعادة التقييم أتعابه .

مادة ٤٨ - يضع مجلس إدارة الهيئة قواعد وإجراءات تقدير أتعاب خبراء التقييم .

(*الفصل الثالث*)

وسطاء التمويل العقاري

مادة ٤٩ - يلتزم الوسيط بتسليم طالب التمويل صورة من النموذج الذى تعده الهيئة بالشروط الأساسية للتمويل العقارى ، وبأن يعرض شروط التمويل ومخاطره على طالب التمويل ويجب أن يرفق مع اتفاق التمويل إقرارات المستثمر بأن تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل .

مادة ٥٠ [1] - يتم تحديد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول على ألا يجاوز (٢,٥٪) من قيمة التمويل .

مادة ٥١ - يحظر على الوسيط أن يتقاضى أجراً أو عمولة أو أن يحصل على أى منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذى فوضه فى السعى إلى إبرام العقد .

مادة ٥٢ - على الوسيط أن يقيد فى دفاتره جميع عمليات التمويل العقارى التى يتوسط فيها وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطى من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين أو للهيئة .

---

(١) المادة رقم (٥٠) مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

الباب السابع

ضمانات التمويل العقارى

مادة ٥٣ - لمن يرغب من ذوى الدخول المنخفضة الحصول على دعم لشراء مسكن اقتصادى أن يتقدم بطلب بذلك إلى أحد مكاتب صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى على النموذج الذى يعده لهذا الغرض مرفقًا به ما يأتى :

(أ) وصف للعقار وموقعه .

(ب) خطاب من بائع العقار بالموافقة على البيع .

(ج) شهادة من خبراء تقييم العقارات بإقرار الثمن المعروض .

(د) شهادة بإثبات الدخل السنوى للطالب .

(هـ) أية مستندات أخرى يطلبها الصندوق .

مادة ٥٤ - يقوم الصندوق بدراسة طلب الدعم وإخطار الطالب بالقرار الصادر بشأنه خلال ثلاثين يومًا من تاريخ تقديمه . ويجب أن يتضمن القرار فى حال الموافقة تحديد نسبة الدعم الذى يقدمه الصندوق وموعد وإجراءات التعاقد بما يكفل توفير الدعم خلال مدة لا تجاوز خمسة عشر يومًا من تاريخ قبول الطلب .

مادة ٥٥ - يتولى الصندوق ضمان الوفاء بأقساط التمويل العقارى الذى يثبت التعثر فى الوفاء بها لأسباب عارضة ، وذلك بما لا يجاوز ثلاثة أقساط . ويبين النظام الداخلى للصندوق قواعد وإجراءات إثبات وتقدير تلك الأسباب ، واسترداد الصندوق لقيمة ما أداه من أقساط .

ولا يجوز للصندوق تكرار هذا الوفاء بالنسبة إلى المستثمر الواحد قبل خمس سنوات .

مادة ٥٦ [١] - إذا اشترط الممول على المستثمر أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقًا لاتفاق التمويل العقارى ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب الوفاة أو العجز تعين أن يكون ذلك لدى شركة تأمين مصرية ، ووفقًا للشروط الآتية :

(أ) قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن له بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلى أو الجزئى بنسبة لا تقل عن ٥٠ فى المائة صادرة من إحدى الجهات الطبية التى تحددها شركة التأمين بالاتفاق مع الهيئة .

(ب) إضافة قيمة قسط التأمين إلى تكلفة التمويل الذى يلتزم المستثمر بسداده إلى الممول ليقوم بسداده إلى شركة التأمين .

مادة ٥٧ [٢] - على الممول إخطار المستثمر شهريًا بالبيانات الآتية :

(أ) قيمة التمويل الأصلى والتكاليف الإجمالية المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد .

(ب) قيمة ما أبداه الممول من أقساط السداد وما زاده من تكاليفه حتى تاريخ الإخطار .

(جـ) قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية .

(د) أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص فى القانون أو لشرط اتفاقى أو حكم قضائى .

(هـ) أى تغيير يطرأ على عنوان الممول الذى يلتزم المستثمر بالسداد لديه .

(و) أية معلومات إضافية تتصل بعلم الممول مما يمكن أن يؤثر على ضمانة يصدر بها قرار من مجلس إدارة الهيئة .

---

(١) ، (٢) المادتان (٥٦ ، ٥٧) مستبدلتان بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

مادة ٥٨ [١] - ينشأ لدى الهيئة مكتب يختص بتلقى وفحص الشكاوى التى يقدمها أصحاب الشأن من المتعاملين بالتمويل العقارى عن مخالفة أحكام القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له ، ويشكل مجلس إدارة الهيئة المكتب من عدد كاف من العاملين بالهيئة .

مادة ٥٩ - تقدم الشكوى إلى المكتب من صاحب الشأن أو نائبه كتابة وتقيد فى سجل يعد لهذا الغرض . ويسلم لمقدم الشكوى إيصال بتاريخ تقديمها ورقم قيدها بالسجل .

مادة ٦٠ - يجب على المكتب إخطار مقدم الشكوى بنتيجة فحصها وما اتخذ من إجراءات بشأنها خلال مدة لا تجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمها .

وعلى المكتب إعداد تقرير نصف سنوى يعرض على مجلس إدارة الهيئة يتضمن إعداد موضوعات الشكاوى وما تم فيها من إجراءات وما يراه من ملاحظات واقتراحات .

مادة ٦١ [٢] - يجوز لكل ذى شأن الاطلاع لدى الهيئة على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقارى والحصول على مستخرجات رسمية منها ، وذلك وفقا لأحكام المادة (٤٣) من القانون ، ومقابل أداء رسم مقداره خمسون جنيها للاطلاع ، وعشرة جنيهات عن كل ورقة من أوراق المستخرجات الرسمية بحد أقصى مائة جنيه عن كل مستخرج .

---

(١) ، (٢) المادتان (٥٨ ، ٦١) مستبدلتان بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - الوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) فى ٢٠٠٥/٣/٢٢

قرار رئيس جمهورية مصر العربية

رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١

فى شأن الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى [١]

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى قانون الهيئات العامة الصادر بالقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٦٣ ؛

وعلى القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٧٣ بشأن الموازنة العامة للدولة ؛

وعلى قانون نظام العاملين المدنيين بالدولة الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨ ؛

وعلى قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ؛

وبعد موافقة مجلس الوزراء ؛

قـــــرر :

مادة ١ - تنشأ هيئة عامة تسمى « الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى » تكون لها الشخصية الاعتبارية العامة ، تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية ، مقرها مدينة القاهرة ، ويجوز للهيئة أن تنشىء فروعًا لها بعواصم المحافظات .

مادة ٢ - غرض الهيئة القيام على شئون التمويل العقارى ، والإشراف على حسن تنفيذ قانونه ، ومتابعة نشاطه ورقابته والعمل على تنميته واتخاذ الإجراءات والتدابير التى تكفل كفاءة سوقه والحفاظ على حقوق المتعاملين .

مادة ٣ - تختص الهيئة ، فى سبيل تحقيق غرضها ، بما يأتى :

(أ) رسم السياسات العامة التى يتطلب توجيه نشاط التمويل العقارى تطبيقها فى ضوء أحكام قانون التمويل العقارى .

---

(١) الجريدة الرسمية - العدد ٣٦ فى ٢٠٠١/٩/٦

(ب) إعداد وإمساك جداول تقيد بها أسماء خبراء التقييم المشار إليهم فى القانون المشار إليه ، والإشراف على نشاطهم .

(جـ) إعداد وإمساك سجل تقيد به أسماء الوكلاء العقاريين المنصوص عليهم فى القانون المذكور ، والإشراف على نشاطهم .

(د) إعداد وإمساك جدول تقيد به أسماء الوسطاء العقاريين المنصوص عليهم فى ذات القانون ، والإشراف على نشاطهم .

(هـ) الترخيص لشركات التمويل العقارى بمزاولة نشاطها ومتابعة أعمالها ورقابتها .

(و) البت فى طلبات اندماج شركات التمويل العقارى أو توقف نشاطها أو تصفية أصولها كلها أو الجزء الأكبر منها .

(ز) إعداد نماذج الشروط الأساسية للتمويل العقارى .

(ح) تمكين كل ذى شأن من الاطلاع على ما يتوفر لدى الهيئة من السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقارى أو الحصول على مستخرجات رسمية منها ، وذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات ، ووفقًا للقواعد والإجراءات التى تقررها اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه ، ومقابل الرسم الذى تحدده هذه اللائحة .

(ط) توفير ونشر المعلومات والبيانات الكافية عن نشاط التمويل العقارى .

مادة ٤ - يتولى إدارة الهيئة مجلس إدارة برئاسة رئيس الهيئة وعضوية كل من :

نائب رئيس الهيئة .

ممثل عن البنك المركزى المصرى يختاره محافظ البنك .

ممثل عن كل من وزارات العدل ، والاقتصاد والتجارة الخارجية ، والإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ، لا تقل درجته عن رئيس قطاع ويصدر باختياره قرار من الوزير المختص .

اثنين من الخبراء يصدر بتعيينهما قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية .

ويصدر بتشكيل المجلس وتحديد بدل حضور جلساته قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية .

مادة ٥ - يصدر بتعيين رئيس الهيئة وتحديد معاملته المالية قرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على ترشيح وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية ، ويتولى رئيس الهيئة إدارتها وتصريف شئونها وفقًا لأحكام هذا القرار واللوائح التى يضعها مجلس الإدارة ، ويمثل الهيئة أمام القضاء ولدى الغير .

ويصدر بتعيين نائب رئيس الهيئة وتحديد معاملته المالية قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية .

ويكون تعيين رئيس الهيئة ونائبه لمدة سنتين قابلة للتجديد ويحل نائب رئيس الهيئة محل رئيسها فى حالة غيابه أو قيام مانع به أو خلو منصبه .

مادة ٦ - تتكون موارد الهيئة من :

١ - الرسوم التى تحصلها وفقًا لأحكام قانون التمويل العقارى والقرارات الصادرة تنفيذاً له .

٢ - مقابل الخدمات التى تقدمها الهيئة للمتعاملين معها وفقًا لما يقرره مجلس إداراتها .

٣ - القروض والمنح المحلية والخارجية التى يوافق عليها مجلس إدارة الهيئة وبشرط اعتمادها من السلطات المختصة قانونًا .

٤ - الاعتمادات المالية التى تخصص للهيئة فى الموازنة العامة للدولة .

٥ - عائد استثمار أموال الهيئة .

مادة ٧ - مجلس إدارة الهيئة هو السلطة العليا المهيمنة على شئونها وتصريف أمورها واقتراح السياسات العامة التى تسير عليها ، وله أن يتخذ ما يراه لازما من القرارات لتحقيق أغراضها ومباشرة اختصاصاتها ، وله على الأخص :

(أ) إصدار القرارات واللوائح الداخلية للهيئة والقرارات المتعلقة بشئونها المالية والفنية والإدارية .

(ب) وضع لائحة لشئون العاملين بالهيئة تتضمن القواعد المتعلقة بتعيينهم وترقيتهم ونقلهم ومرتباتهم وبدلاتهم وحوافزهم ومكافآتهم ، وغير ذلك من شئونهم ، بمراعاة القواعد الأساسية والضوابط والضمانات المنصوص عليها فى نظام العاملين المدنيين بالدولة .

(جـ) اتخاذ التدابير المنصوص عليها فى المادة (٤٢) من قانون التمويل العقارى المشار إليه ، وذلك عند مخالفة أحكامه أو القرارات الصادرة تنفيذاً له ، أو قيام خطر يهدد استقرار نشاط التمويل العقارى أو مصالح المستثمرين أو المساهمين فى شركات التمويل العقارى .

(د) الموافقة على مشروع الموازنة السنوية للهيئة .

(هـ) النظر فى كل ما يرى الوزير المختص أو رئيس الهيئة عرضه من المسائل الداخلة فى اختصاصها .

(و) النظر فى التقارير الدورية التى تقدم عن سير العمل بالهيئة ومركزها المالى .

وللمجلس أن يشكل من بين أعضائه لجنة أو أكثر يعهد إليها - بصفة مؤقتة - ببعض اختصاصاته كما يجوز له أن يعهد إلى رئيسه أو إلى أعضائه بصفة مؤقتة ببعض اختصاصاته أو بأداء مهام محددة .

مادة ٨ - يعقد مجلس الإدارة اجتماعا دوريا مرتين على الأقل كل شهر ، كما يجتمع عند الحاجة بدعوة من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية أو من رئيس الهيئة .

ولا يكون انعقاد المجلس صحيحًا إلا بحضور غالبية أعضائه وتصدر قراراته بغالبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس .

ولا تكون قرارات الهيئة نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية ويعتبر اعتماداً لها مضى خمس عشر يومًا على إبلاغه بها دون أن يعترض عليها .

مادة ٩ - يكون للهيئة موازنة خاصة وتبدأ السنة المالية للهيئة مع بداية السنة المالية للدولة وتنتهى بنهايتها ، ويفتح حساب للهيئة بالبنك المركزى المصرى تودع فيه حصيلة مواردها ويخصص للصرف منه فى أغراض الهيئة .

ويخضع الحساب الخاص للهيئة لرقابة وزارة المالية والجهاز المركزى للمحاسبات .

مادة ١٠ - ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٧ جمادى الآخرة سنة ١٤٢٢ هـ

(الموافق ٢٦ أغسطس سنة ٢٠٠١ م) .

حسني مبارك

وزارة الاستثمار

قرار رقم ١١٦ لسنة ٢٠٠٦ (١)

وزير الاستثمار

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقارى ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ بإنشاء الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى المعدل بالقرار رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٢٥٩ لسنة ٢٠٠٥ ؛

وعلى قرار وزير الاستثمار رقم ٦٠ لسنة ٢٠٠٤ بشأن تشكيل مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى ؛

وعلى ما عرضه السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعمل بأحكام النموذج المرافق بشأن اتفاق التمويل العقارى (لترميم / تحسين) عقار .

مادة ٢ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

صدر فى ٢٠٠٦/٤/١

وزير الاستثمار

د / محمود محيى الدين

---

(١) الوقائع المصرية - العدد ٨١ فى ٢٠٠٦/٤/١٢

اتفاق تمويل عقارى لترميم / تحسين عقار

طبقـاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

إنه فى يوم .... الموافق / /

تم الاتفاق بين كل من :

الطرف الأول : السيد .... مواليـد ....

ويقيم برقم ...... شارع .... مدينة .... محافظة ....

ويحمل بطاقة (عائلية/شخصية/رقم قومى/جواز سفر) .... رقم ....

صادرة من .... بتاريخ .... مسلسل رقم ....

ومحله المختار .... أو شركة ....

وعنوانها .... سجل تجارى رقم ....

بتاريخ .... بمحافظة .... تليفون رقم ....

فاكس رقم .... ويمثلها فى العقد السيد ....

رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب أو المدير المسئول

ومحله المختار ....

طرف أول - مقاول

الطرف الثانى : السيد .... مواليد ....

ويقيم برقم ...... شارع .... مدينة .... محافظة ....

ويحمل بطاقة (عائلية/شخصية/رقم قومى/جواز سفر) .... رقم ....

صادرة من .... بتاريخ .... مسلسل رقم ....

ومحله المختار .... أو شركة ....

وعنوانها .... سجل تجارى رقم ....

بتاريخ .... بمحافظة .... تليفون رقم ....

فاكس رقم .... ويمثلها فى العقد السيد ....

رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب أو المدير المسئول

ومحله المختار ....

طرف ثان - مستثمر

الطرف الثالث : ....

مرخص له بالعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية ومحله المختار .... ويمثله فى العقد السيد/ .... وصفته ....

طرف ثالث - ممول

تمهيد

١ - يمتلك الطرف الثانى المبانى / الوحدة الكائنة .... شارع .... بمدينة .... بمحافظة .... والمساحة .... متر مربع وبيانها كالآتى :

....

....

....

....

....

....

٢ - وحيث إن الطرف الثانى يرغب فى ترميمها / تحسينها بأسلوب التمويل العقارى طبقاً لقانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بموجب اتفاق تمويلى بينه وبين الطرف الأول وبين الطرف الثالث .

٣ - يدفع الطرف الثانى إلى الطرف الأول ....٪ من قيمة الترميم / التحسين والواردة بالفقرة (٥) من هذا التمهيد ويسدد الباقى على أقساط محددة على النحو الوارد بهذا العقد .

٤ - يقوم الطرف الأول بحوالة حقه فى أقساط الثمن إلى الطرف الثالث بمقابل معجل (بالشروط التى يتفقان عليها) بحيث يسدد الطرف الثانى الأقساط إلى الطرف الثالث .

٥ - تم تقييم تكاليف الترميم / التحسين موضوع الاتفاق بمعرفة خبراء التقييم المقيدين بالهيئة العامة لشئون التمويل العقارى :

السيد/ .... رقم القيد ....

وقد قبل الأطراف الثلاثة هذا التقييم .

وبعد أن أقر الأطراف الثلاثة بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف اتفقوا على الآتى :

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزءًا لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكملاً لشروطه ، كما تعتبر أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقارى ولائحته التنفيذية جزءًا متممًا لهذا الاتفاق ، وتسرى أحكامها فيما لم يرد بشأنه نص خاص فيه ، كما يكون لهما الأولوية فى التطبيق عند التعارض مع غيرها من أحكام .

البند الثانى

موضوع الاتفاق

اتفق الطرف الأول مع الطرف الثانى على أن يقوم بترميم / بتحسين المبانى أو الوحدة الكائنة .... شارع .... بمدينة .... محافظة .... ومساحتها .... متر مربع المبينة حدودها فى التمهيد السابق .

ويوضح الملحق المرفق بهذا الاتفاق تفاصيل وعناصر الترميم / التحسين المتفق على إنجازها من حيث موضوعها ومواصفاتها والرسومات الخاصة بها والكميات اللازمة لها ومقايسات الأعمال وغير ذلك من التفاصيل المتعلقة به .

البند الثالث

الملكية

آلت إلى الطرف الثانى ملكية العقار بموجب عقد مسجل رقم ....

الصادر من .... أو عقد تخصيص رقم .... صادر من ....

بتاريخ / /

ويقر أن العقار المشار إليه مملوك له ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها كما يقر بأنها ليست مؤجرة وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة دون أى تعرض مادى أو قانونى من الغير . وأن تراخيص البناء صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وسارية المفعول وأن التنفيذ سيتم مطابقًا للتراخيص والقواعد والأصول الفنية وأنه لا توجد أية مخالفات من أى نوع كان .

البند الرابع

بيان ثمن أعمال الترميم / التحسين

تم هذا الاتفاق بقبول الأطراف الثلاثة نظير ثمن إجمالى (شامل تكلفة التمويل) قدره .... جنيه مصرى (فقط ....) .

يقر الطرف الأول أن الطرف الثانى قد سدد له من قيمة مقابل الترميم / التحسين عند التوقيع على هذا الاتفاق مبلغًا وقدره .... جنيه مصرى (فقط ....) والباقى مبلغًا وقدره .... جنيه مصرى (فقط ....) يسدد على أقساط شهرية لمدة .... شهر وقيمة القسط الشهرى الواحد .... ، وذلك وفقًا لجدول بيان الأقساط المرفق بهذا الاتفاق ، وبضمان امتياز على العقار .

ويرفق بالعقد ملحق (عقد المقاولة) بين الأطراف الثلاثة على أن يبين به كيفية سداد الممول لمستحقات المقاول .

البند الخامس

إقرار المعاينة

يقر الطرف الأول بأنه عاين المبانى / الوحدة موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة ، وأنه قبل ترميمها / تحسينها ، كما يقر الطرفان بأنهما عاينا تصميم عمليات الترميم / التحسين موضوع الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وأنهما قبلا إتمام الترميم / التحسين على أساسها ووفقًا لما يتضمنه ملحق هذا الاتفاق .

البند السادس

حوالة الحق في أقساط الثمن

يقر الطرف الأول بقبوله حوالة حقوقه فى أقساط الثمن الإجمالى بموجب وثيقة حوالة الحقوق إلى الطرف الثالث بمقابل معجل على هيئة أقساط تتفق وتقدم أعمال التنفيذ لعمليات الترميم / التحسين وبشروط اتفقا عليها بموجب ملحق عقد المقاولة المشار إليه فى البند الرابع . على أن تتضمن وثيقة حوالة الحقوق أحكام وآثار هذه الحوالة التى تشمل حق الامتياز المقرر قانونًا للثمن على قطعة الأرض والبناء .

ويعتبر توقيع الطرف الأول على هذا الاتفاق إيصالاً ومخالصة منه باستلام الدفعة المقدمة من المقابل المعجل للحوالة المشار إليه فى وثيقة حوالة الحقوق .

كما يعتبر توقيع الطرف الثانى على هذا الاتفاق قبولاً منه لهذه الحوالة وإقراراً بنفاذها فى حقه .

البند السابع

التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثانى بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول .

يقر الطرف الثانى بالتزامه بتقديم شهادة معتمدة من مصلحة الضرائب أو من جهة عمله موضحًا بها دخله السنوى .

يلتزم الطرف الثانى بسداد كامل أقساط الثمن فى المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الطرف الثالث مباشرة ونفاذاً للحوالة المنصوص عليها فى هذا الاتفاق .

ويلتزم الطرف الثانى اعتباراً من تاريخ هذا الاتفاق بسداد ما يستحق على العقار الذى تم بناؤه بموجب هذا الاتفاق من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأى جهة حكومية أو غير حكومية دون أن يكون له الحق فى الرجوع على الطرف الأول أو الطرف الثالث بما قد يؤديه فى هذا الشأن .

يقر الطرف الثانى بالتزامه بالتأمين لصالح الطرف الثالث بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة للوفاة أو العجز الكلى أو الجزئى بنسبة لا تقل عن (٥٠٪) ، ويظل التأمين مستمراً طالما وجدت للطرف الثالث أية مستحقات أو مطلوبات .

يقر الطرف الثانى بأنه تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقارى المعد من قبل الهيئة المرفق وحرر إقراراً بذلك مرفق بهذا الاتفاق .

يقر الطرف الثانى بقبوله إتاحة بيانات هذا الاتفاق وملاحقاته وما قد يطرأ عليه من تعديلات للهيئة العامة لشئون التمويل العقارى .

يلتزم المستثمر بإخطار الممول برغبته فى التصرف فى العقار محل الترميم أو تأجيرها التحسين أو تمكين الغير من الانتفاع بها قبل إجراء التصرف بثلاثين يومًا .

يلتزم المستثمر بعدم التصرف فى العقار محل الترميم أو التحسين أو تمكين أحد من شغله إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث الممول كتابة على ذلك ووفقًا لأحكام البند الثامن من هذا الاتفاق .

البند الثامن

حقوق المستثمر

١ - يحق للطرف الثانى بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة ، التصرف فى قطعة الأرض والعقار الذى تم ترميمه أو تحسينه عليها محل هذا الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات ، أو ترتيب أى حق عينى عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الطرف الثانى فى الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق .

٢ - كما يحق للطرف الثانى تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الانفراد بشغله بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة وبالشروط التى تقترن بهذه الموافقة .

٣ - وللطرف الثالث أن يشترط تضامن الطرف الثانى مع المتصرف إليه فى الوفاء بالالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق .

ولا يجوز للطرف الثالث رفض الموافقة على التصرف فى العقار أو الوحدة أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر ، وفى هذه الحالة يجب عليه إخطار الطرف الأول بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يومًا من تاريخ إخطار الطرف الأول له برغبته فى التصرف أو فى التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقًا على ذلك .

البند التاسع

التزامات الممول

يلتزم الممول بإخطار المستثمر دوريًا بالبيانات التالية :

١ - قيمة التمويل الأصلى وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد .

٢ - قيمة ما أداه المستثمر من أقساط وتكاليف التمويل حتى تاريخ الإخطار .

٣ - قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية .

٤ - أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقى أو حكم قضائى .

٥ - أى تغيير يطرأ على عنوان الممول الذى يلتزم المستثمر بالسداد لديه .

٦ - أى تغيير يطرأ على تكلفة التمويل باتفاق الطرفين .

٧ - أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقارى .

البند العاشر

قيد الضمان العقارى

يلتزم الممول بتقديم طلب قيد الضمان العقارى بمكتب الشهر العقارى الكائن به ذات العقار متضمنًا البيانات الآتية :

أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر .

قيمة الأقساط والحقوق المضمونة .

الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بالأقساط على أن يرفق بالطلب اتفاق التمويل العقارى وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول .

البند الحادى عشر

التزامات المقاول

يلتزم الطرف الأول بالقيام بعملية الترميم / التحسين بالمقابل المتفق عليه فى هذا الاتفاق ووفقًا للأحكام المثبتة فى هذا الاتفاق .

كما يقر الطرف الأول بالتزامه بضمان ما يحدث من تهدم كلى أو جزئى فيما شيده من مبان خلال عشر سنوات من تاريخ انتهاء تنفيذ العقد حتى لو كان التهدم ناشئًا عن عيب فى الأرض ذاتها وكذلك ما يوجد فى البناء من عيوب يترتب عليها تهديد متانته وسلامته وطبقًا للقوانين المنظمة لذلك .

كما يلتزم الطرف الأول بوضع إعلان ظاهر على الأرض موضوع الاتفاق يذكر فيه صراحة أن يقوم بتحسين / ترميم هذا العقار بأسلوب التمويل العقارى .

ويقر الطرف الأول بالتزامه بالمواصفات والتصميمات الهندسية الواردة فى الملحق المرفق بهذا الاتفاق .

البند الثانى عشر

التنفيذ على العقار

يحق للطرف الثالث اتخاذ ما يلزم نحو الحجز على العقار الضامن طبقًا للإجراءات المنصوص عليها فى القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقارى فى الحالات الآتية :

عدم وفاء الطرف الثانى بالأقساط المستحقة ومضى ثلاثين يومًا على تاريخ استحقاقها .

عند ثبوت نقص مخل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو إهمال الطرف الثانى .

التصرف فى العقار أو تأجيره أو تمكين الغير من شغله دون الحصول على موافقة الطرف الثالث فى هذا الشأن .

ولا يجوز للممول البدء فى إجراءات التنفيذ على العقار الضامن إلا بعد إنذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال على أن يتضمن الإنذار ما يأتى :

(أ) تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف .

(ب) بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذى يقبله الممول .

(جـ) تحديد المدة التى يجب على المستثمر الوفاء فى خلالها أو تقديم الضمان ، على ألا تقل عن ستين يومًا من تاريخ الإنذار .

(د) التنبيه على المستثمر بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه حلول آجال الأقساط المتبقية وفقًا لاتفاق التمويل العقارى .

البند الثالث عشر

السداد المعجل

إذا رغب الطرف الثانى فى التعجيل بالوفاء بكل أو بعض من الأقساط المستحقة عليه ، وجب إخطار الطرف الثالث بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر ، وفى هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه وفقًا لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التى يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل .

البند الرابع عشر

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يحق للطرف الثالث أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التى تباشر نشاط توريق الحقوق المالية .

ويحق له الإفصاح للشركات التى تباشر نشاط توريق الحقوق المالية عن اسم الطرف الثانى المستثمر المدين بالحقوق التى تمت حوالتها وبالضمان المقدم منه وبما قام بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه دون حاجة إلى موافقة الطرف الثانى المستثمر .

البند الخامس عشر

المحل المختار

يقر أطراف الاتفاق باتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدر هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرف الثانى والطرف الثالث بإخطار الآخر فى حالة تغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التى على العنوان صحيحة ومنتجة آثارها .

البند السادس عشر

الاختصاص المحلى للمحاكم

تختص المحكمة الواقع فى دائرتها العقار موضوع هذا الاتفاق بالنظر ، والفصل فى أى نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أى شرط من شروط هذا الاتفاق ، ويجوز اللجوء للتحكيم فى هذا العقد وفقًا لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بإصدار قانون التحكيم فى المواد المدنية والتجارية .

البند السابع عشر

نسخ الاتفاق

تحرر هذا الاتفاق من ثلاث نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم .

طرف أول	طرف ثان	طرف ثالث
(مقاول)	**(مستثمر)**	**(ممول)**

وزارة الاستثمار

قرار رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٦ [١]

وزير الاستثمار

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقارى ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ بإنشاء الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المعدل بالقرار رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٢٥٩ لسنة ٢٠٠٥ ؛

وعلى قرار وزير الاستثمار رقم ٦٠ لسنة ٢٠٠٤ بشأن تشكيل مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى ؛

وعلى ما عرضه السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى ؛

قــــرر :

مادة ١ - يعمل بأحكام النموذج المرافق بشأن اتفاق التمويل العقارى لبناء عقار .

مادة ٢ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

صدر فى ٢٠٠٦/٤/١

وزير الاستثمار

د / محمود محيى الدين

---

(١) الوقائع المصرية - العدد ٨١ فى ٢٠٠٦/٤/١٢

نموذج

اتفاق تمويل عقارى لبناء عقار

طبقـاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

إنه فى يوم .... الموافق / /

تم الاتفاق بين كل من :

الطرف الأول : السيد .... مواليد ....

ويقيم برقم ...... شارع .... مدينة .... محافظة ....

ويحمل بطاقة (عائلية/شخصية/رقم قومى/جواز سفر) .... رقم ....

صادرة من .... بتاريخ .... مسلسل رقم ....

ومحله المختار .... أو شركة ....

وعنوانها .... سجل تجارى رقم ....

بتاريخ .... بمحافظة .... تليفون رقم ....

فاكس رقم .... ويمثلها فى العقد السيد ....

رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب أو المدير المسئول

ومحله المختار ....

طرف أول - مقاول

الطرف الثانى : السيد .... مواليد ....

ويقيم برقم ...... شارع .... مدينة .... محافظة ....

ويحمل بطاقة (عائلية/شخصية/رقم قومى/جواز سفر) .... رقم ....

صادرة من .... بتاريخ .... مسلسل رقم ....

ومحله المختار .... أو شركة ....

وعنوانها .... سجل تجارى رقم ....

بتاريخ .... بمحافظة .... تليفون رقم ....

فاكس رقم .... ويمثلها فى العقد السيد ....

رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب أو المدير المسئول

ومحله المختار ....

طرف ثان - مستثمر

الطرف الثالث : ....

مرخص له بالعمل وفقًا لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية ومحله المختار .... ويمثله فى العقد السيد .... وصفته ....

طرف ثالث - ممول

تمهيد

١ - يمتلك الطرف الثانى قطعة أرض فضاء ومرخصة للبناء الكائنة .... شارع .... بمدينة .... بمحافظة .... والمساحة .... متر مربع وبيانها كالآتى :

....

....

....

....

....

٢ - حيث إن الطرف الثانى يرغب فى بنائها بأسلوب التمويل العقارى طبقًا لقانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بموجب اتفاق تمويلى بينه وبين الطرف الأول وبين الطرف الثالث .

٣ - يدفع الطرف الثانى إلى الطرف الأول ......٪ من قيمة البناء والواردة بالفقرة (٥) من هذا التمهيد ويسدد الباقى على أقساط محددة على النحو الوارد بهذا العقد .

٤ - يقوم الطرف الأول بحوالة حقه فى أقساط الثمن إلى الطرف الثالث بمقابل معجل (بالشروط التى يتفقان عليها والمرفقة بالاتفاق) بحيث يسدد الطرف الثانى الأقساط إلى الطرف الثالث .

٥ - تم تقييم تكاليف البناء موضوع الاتفاق بمبلغ (........) وذلك بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدين بالهيئة العامة لشئون التمويل العقارى :

السيد/ .... رقم القيد ....

وقد قبل الأطراف الثلاثة هذا التقييم .

وبعد أن أقر الأطراف الثلاثة بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف اتفقوا على الآتى :

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكملاً لشروطه ، كما تعتبر أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقارى ولائحته التنفيذية جزءاً متممًا لهذا الاتفاق ، وتسرى أحكامها فيما لم يرد بشأنه نص خاص فيه ، كما يكون لهما الأولوية فى التطبيق عند التعارض مع غيرها من أحكام .

البند الثانى

موضوع الاتفاق

اتفق الطرف الأول مع الطرف الثانى على أن يقوم الطرف الأول بتشييد بناء على قطعة الأرض الكائنة .... شارع .... بمدينة ....

محافظة .... ومساحتها .... متر مربع المبينة حدودها فى التمهيد السابق .

ويوضح الملحق المرفق بهذا الاتفاق تفاصيل وعناصر البناء المتفق على تشييده من حيث مساحته وعدد طوابقه ومواصفات بنائه وغير ذلك من التفاصيل المتعلقة به .

البند الثالث

الملكية

آلت إلى الطرف الثانى ملكية قطعة الأرض بموجب عقد مسجل رقم ....
الصادر من .... أو عقد تخصيص رقم .... صادر من ....
بتاريخ / /

ويقر أن قطعة الأرض المشار إليها مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها كما يقر بأنها ليست مؤجرة وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة دون أى تعرض مادى أو قانونى من الغير . وأن تراخيص البناء صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وسارية المفعول وأن التنفيذ سيتم مطابقًا للتراخيص والقواعد والأصول الفنية وأنه لا توجد أية مخالفات من أى نوع كان .

البند الرابع

بيان ثمن أعمال البناء

تم هذا الاتفاق بقبول الأطراف الثلاثة نظير ثمن إجمالى (شامل تكلفة التمويل) قدره .... جنيه مصرى (فقط ....) .

يقر الطرف الأول أن الطرف الثانى قد سدد له من قيمة مقابل البناء عند التوقيع على هذا الاتفاق مبلغـًا وقدره .... جنيه مصرى (فقط ....) والباقى مبلغًا وقدره .... جنيه مصرى (فقط ....) يسدد على أقساط شهرية لمدة .... شهر وقيمة القسط الشهرى الواحد .... ، وذلك وفقًا لجدول بيان الأقساط المرفق بهذا الاتفاق ، وبضمان امتياز حق المقاول المقرر قانونًا على البناء .

ويرفق بالعقد ملحق (عقد المقاولة) بين الأطراف الثلاثة على أن يبين به كيفية سداد الممول لمستحقات المقاول .

البند الخامس

إقرار المعاينة

يقر الطرف الأول بأنه عاين قطعة الأرض التى سيقام عليها البناء موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة ، وأنه قبل بناءها ، كما يقر الطرفان بأنهما عاينا تصميم المبانى موضوع الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وأنهما قبلا إتمام البناء على أساسها ووفقًا لما يتضمنه ملحق هذا الاتفاق .

البند السادس

حوالة الحق فى أقساط الثمن

يقر الطرف الأول بقبوله حوالة حقوقه فى أقساط الثمن الإجمالى بموجب وثيقة حوالة الحقوق إلى الطرف الثالث بمقابل معجل على هيئة أقساط تتفق وأعمال التنفيذ للبناء وبشروط اتفقا عليها بموجب ملحق عقد المقاولة المشار إليه فى البند الرابع . على أن تتضمن وثيقة حوالة الحقوق أحكام وآثار هذه الحوالة التى تشمل حق الامتياز المقرر قانونًا للثمن على قطعة الأرض والبناء .

ويعتبر توقيع الطرف الأول على هذا الاتفاق إيصالاً ومخالصة منه باستلام الدفعة المقدمة من المقابل المعجل للحوالة المشار إليه فى وثيقة حوالة الحقوق .

كما يعتبر توقيع الطرف الثانى على هذا الاتفاق قبولاً منه لهذه الحوالة وإقراراً بنفاذها فى حقه .

البند السابع

التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثانى بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول .

يقر الطرف الثانى بالتزامه بتقديم شهادة معتمدة من مصلحة الضرائب أو من جهة عمله موضحًا بها دخله السنوى .

يلتزم الطرف الثانى بسداد كامل أقساط الثمن فى المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الطرف الثالث مباشرة ونفاذاً للحوالة المنصوص عليها فى هذا الاتفاق .

ويلتزم الطرف الثانى اعتباراً من تاريخ هذا الاتفاق بسداد ما يستحق على العقار الذى تم بناؤه بموجب هذا الاتفاق من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأى جهة حكومية أو غير حكومية دون أن يكون له الحق فى الرجوع على الطرف الأول أو الطرف الثالث بما قد يؤديه فى هذا الشأن .

يقر الطرف الثانى بالتزامه بالتأمين لصالح الطرف الثالث بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة للوفاة أو العجز الكلى أو الجزئى بنسبة لا تقل عن (٥٠٪) ، ويظل التأمين مستمراً طالما وجدت للطرف الثالث أية مستحقات أو مطلوبات .

يقر الطرف الثانى بأنه تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقارى المعد من قبل الهيئة وحرر إقراراً بذلك مرفق بهذا الاتفاق .

يقر الطرف الثانى بقبوله إتاحة بيانات هذا الاتفاق وملاحقاته وما قد يطرأ عليه من تعديلات للهيئة العامة لشئون التمويل العقارى .

يلتزم الطرف الثانى بإخطار الممول برغبته فى التصرف فى العقار محل البناء أو تأجيرها أو تمكين الغير من الانتفاع بها قبل إجراء التصرف بثلاثين يومًا .

يلتزم الطرف الثانى بعدم التصرف فى العقار محل البناء أو تأجيره أو تمكين أحد من شغله إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث الممول كتابة على ذلك ووفقًا لأحكام البند الثامن من هذا الاتفاق .

البند الثامن

حقوق المستثمر

١ - يحق للطرف الثانى بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة ، التصرف فى قطعة الأرض والعقار الذى تم بناؤه عليها محل هذا الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات ، أو ترتيب أى حق عينى عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الطرف الثانى فى الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق .

٢ - كما يحق للطرف الثانى تأجير العقار محل البناء أو تمكين غيره من الانفراد بشغله بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة وبالشروط التى تقترن بهذه الموافقة ويجوز للممول أن يشترط حوالة الحق فى أجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقاته .

٣ - وللطرف الثالث أن يشترط تضامن الطرف الثانى مع المتصرف إليه فى الوفاء بالالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق .

ولا يجوز للطرف الثالث رفض الموافقة على التصرف فى العقار أو الوحدة أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر ، وفى هذه الحالة يجب عليه إخطار الطرف الأول بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يومًا من تاريخ إخطار الطرف الأول له برغبته فى التصرف أو فى التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقًا على ذلك .

البند التاسع

التزامات الممول

يلتزم الممول بإخطار المستثمر دوريًا بالبيانات التالية :

١ - قيمة التمويل الأصلى وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد .

٢ - قيمة ما أداه المستثمر من أقساط وتكاليف التمويل حتى تاريخ الإخطار .

٣ - قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية .

٤ - أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقى أو حكم قضائى .

٥ - أى تغيير يطرأ على عنوان الممول الذى يلتزم المستثمر بالسداد لديه .

٦ - أى تغيير يطرأ على تكلفة التمويل باتفاق الطرفين .

٧ - أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقارى .

البند العاشر

قيد الضمان العقارى

يلتزم الممول بتقديم طلب قيد الضمان العقارى بمكتب الشهر العقارى الكائن به ذات العقار متضمنًا البيانات الآتية :

أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر .

قيمة الأقساط والحقوق المضمونة .

الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بالأقساط على أن يرفق بالطلب اتفاق التمويل العقارى وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول .

البند الحادى عشر

التزامات المقاول

يلتزم الطرف الأول بالقيام بعملية البناء بالمقابل المتفق عليه فى هذا الاتفاق وفقًا للأحكام المثبتة فى هذا الاتفاق .

كما يقر الطرف الأول بالتزامه بضمان ما يحدث من تهدم كلى أو جزئى فيما شيده من مبان خلال عشر سنوات من تاريخ انتهاء تنفيذ الأعمال حتى لو كان التهدم ناشئًا عن عيب فى الأرض ذاتها وكذلك ما يوجد فى البناء من عيوب يترتب عليها تهديد متانته وسلامته وطبقًا للقوانين المنظمة لذلك .

كما يلتزم الطرف الأول بوضع إعلان ظاهر على الأرض موضوع الاتفاق يذكر فيه صراحة أنه يقوم ببناء هذه الأرض بأسلوب التمويل العقارى .

ويقر الطرف الأول بالتزامه بالمواصفات والتصميمات الهندسية الواردة فى الملحق المرفق بهذا الاتفاق .

البند الثاني عشر

التنفيذ على العقار

يحق للطرف الثالث اتخاذ ما يلزم نحو الحجز على العقار الضامن طبقًا للإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقارى فى الحالات الآتية :

عدم وفاء الطرف الثانى بالأقساط المستحقة ومضى ثلاثين يومًا على تاريخ استحقاقها .

عند ثبوت نقص مخل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو إهمال الطرف الثانى .

التصرف فى العقار أو تأجيره أو تمكين الغير من شغله دون الحصول على موافقة الطرف الثالث فى هذا الشأن .

ولا يجوز للممول البدء فى إجراءات التنفيذ على العقار الضامن إلا بعد إنذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال على أن يتضمن الإنذار ما يأتى :

(أ) تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف .

(ب) بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذى يقبله الممول .

(جـ) تحديد المدة التى يجب على المستثمر الوفاء فى خلالها أو تقديم الضمان ، على ألا تقل عن ستين يومًا من تاريخ الإنذار .

(د) التنبيه على المستثمر بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه حلول آجال الأقساط المتبقية وفقًا لاتفاق التمويل العقارى .

البند الثالث عشر

السداد المعجل

إذا رغب الطرف الثانى فى التعجيل بالوفاء بكل أو بعض من الأقساط المستحقة عليه الثمن ، وجب إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر ، وفى هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه وفقًا لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التى يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل .

البند الرابع عشر

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يحق للطرف الثالث أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التى تباشر نشاط توريق الحقوق المالية .

ويحق له الإفصاح للشركات التى تباشر نشاط توريق الحقوق المالية عن اسم الطرف الثانى المستثمر المدين بالحقوق التى تمت حوالتها وبالضمان المقدم منه وبما قام بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه دون حاجة إلى موافقة الطرف الثانى المستثمر .

البند الخامس عشر

المحل المختار

يقر أطراف الاتفاق باتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدر هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرف الثانى والطرف الثالث بإخطار الآخر فى حالة تغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التى على العنوان صحيحة ومنتجة آثارها .

البند السادس عشر

الاختصاص المحلى للمحاكم

تختص المحكمة الواقع فى دائرتها العقار موضوع هذا الاتفاق بالنظر ، والفصل فى أى نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أى شرط من شروط هذا الاتفاق ، ويجوز اللجوء للتحكيم فى هذا العقد وفقًا لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بإصدار قانون التحكيم فى المواد المدنية والتجارية .

البند السابع عشر

نسخ الاتفاق

تحرر هذا الاتفاق من ثلاث نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم .

طرف أول	طرف ثان	طرف ثالث
(**مقاول**)	(**مستثمر**)	(**ممول**)

وزارة الاستثمار

قرار رقم ١١٨ لسنة ٢٠٠٦ (١)

وزير الاستثمار

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقارى ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ بإنشاء الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى المعدل بالقرار رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٢٥٩ لسنة ٢٠٠٥ ؛

وعلى قرار وزير الاستثمار رقم ٦٠ لسنة ٢٠٠٤ بشأن تشكيل مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى ؛

وعلى ما عرضه السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعمل بأحكام النموذج المرافق بشأن اتفاق التمويل العقارى لشراء (عقار / وحدة) .

مادة ٢ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

صدر فى ٢٠٠٦/٤/١

وزير الاستثمار

د / محمود محيى الدين

---

(١) الوقائع المصرية - العدد ٨١ فى ٢٠٠٦/٤/١٢

نموذج

اتفاق تمويل عقارى لشراء عقار / وحدة

طبقـاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

إنه فى يوم .... الموافق / /

تم الاتفاق بين كل من :

الطرف الأول : السيد .... مواليد ....

ويقيم برقم ...... شارع .... مدينة .... محافظة ....

ويحمل بطاقة (عائلية/شخصية/رقم قومى/جواز سفر) .... رقم ....

صادرة من .... بتاريخ .... مسلسل رقم ....

ومحله المختار .... أو شركة ....

وعنوانها .... سجل تجارى رقم ....

بتاريخ .... بمحافظة .... تليفون رقم ....

فاكس رقم .... ويمثلها فى العقد السيد ....

رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب أو المدير المسئول

ومحله المختار ....

طرف أول - بائع

الطرف الثانى : السيد .... مواليد ....

ويقيم برقم ...... شارع .... مدينة .... محافظة ....

ويحمل بطاقة (عائلية/شخصية/رقم قومى/جواز سفر) .... رقم ....

صادرة من .... بتاريخ .... مسلسل رقم ....

ومحله المختار .... أو شركة ....

وعنوانها .... سجل تجارى رقم ....

بتاريخ .... بمحافظة .... تليفون رقم ....

فاكس رقم .... ويمثلها فى العقد السيد ....

رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب أو المدير المسئول

ومحله المختار ....

طرف ثان - مشترى (مستثمر)

الطرف الثالث : ....

مرخص له بالعمل وفقًا لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية ومحله المختار .... ويمثله في العقد السيد .... وصفته ....

طرف ثالث - ممول

تمهيد

١ - يمتلك الطرف الأول العقار (أو الوحدة) رقم ( ) بالعقار رقم ( ) الكائن .... شارع .... بمدينة .... بمحافظة .... والمساحة .... متر مربع تحت العجز والزيادة .

٢ - يرغب الطرف الثاني في شراء هذا العقار (أو الوحدة المذكورة) بنظام التمويل العقاري طبقًا لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

٣ - يدفع الطرف الثاني إلى الطرف الأول ......٪ من قيمة العقار أو الوحدة والواردة بالفقرة (٥) من هذا التمهيد ويسدد الباقي على أقساط محددة على النحو الوارد بهذا العقد .

٤ - يقوم الطرف الأول بحوالة حقه في أقساط الثمن إلى الطرف الثالث بمقابل معجل (بالشروط التي يتفقان عليها والمرفقة بالاتفاق) بحيث يسدد الطرف الثاني الأقساط إلى الطرف الثالث .

٥ - تم تقييم العقار (أو الوحدة) موضوع الاتفاق بمبلغ (.......) وذلك بمعرفة خبراء التقييم المقيدين بالهيئة العامة لشئون التمويل العقاري :

السيد/ .... رقم القيد ....

وقد قبل الأطراف الثلاثة هذا التقييم .

وبعـد أن أقـر الأطـراف الثـلاثـة بكامل أهليتهم القـانونيـة للتعاقـد والتصـرف اتفقوا على الآتى :

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكملاً لشروطه ، كما تعتبر أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقارى ولائحته التنفيذية جزءاً متممًا لهذا الاتفاق ، وتسرى أحكامها فيما لم يرد بشأنه نص خاص فيه ، كما يكون لهما الأولوية فى التطبيق عند التعارض مع غيرها من أحكام .

البند الثانى

موضوع الاتفاق

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول بموجب هذا الاتفـاق وبكافـة الضمـانات الفـعلية والقانونية إلى الطرف الثانى العقار (أو الوحدة) الموضحة بياناتها تفصيلاً كما يلى :

١ - بيان العقار وحدوده :

....

....

....

....

....

....

٢ - بيان الوحدة وحدودها :

....

....

....

....

....

....

مع ما يخصها من حصة فى الأرض والأجزاء المشتركة ومرافق العقار وقدرها .

البند الثالث

الملكية

آلت إلى الطرف الأول ملكية .... بموجب ....

ويقر أن العقار / أو الوحدة المبيعة بموجب هذا الاتفاق مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها كما يقر بأنها ليست مؤجرة ولا معارة للغير وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة دون أى تعرض مادى أو قانونى من الغير . وأن المبانى مقامة وفقًا لتراخيص صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وسارية المفعول وأن التنفيذ على الطبيعة تم مطابقًا للتراخيص والقواعد والأصول الفنية وأنه لا توجد أية مخالفات من أى نوع كان .

البند الرابع

عدم قابلية الأجزاء المشتركة للقسمة

الأجزاء المشتركة والمعدة للاستعمال غير قابلة القسمة ولا التصرف فيها استقلالاً كليًا أو جزئيًا .

البند الخامس

التزامات الطرف الثانى بشأن الأجزاء المشتركة

١ - على الطرف الثانى عدم القيام بأى أعمال يكون من شأنها الإضرار بالأجزاء المشتركة أو المعدة للاستعمال المشترك أو استعمالها فى غير ما هى مخصصة له أو حرمان باقى الملاك من الانتفاع بها أو التقليل أو الحد من انتفاعهم بها ، كما يتحمل بجزء من تكاليف صيانة وتجديد وترميم الأجزاء المشتركة والأجزاء المعدة للاستعمال المشترك ويتحدد ما يتحمله من هذه التكاليف وفق نسبة ما يملكه من الأجزاء المشتركة والمعدة للاستعمال المشترك وفقًا للضوابط المقررة قانونًا .

٢ - يقبل الطرف الثانى أن ينضم إلى اتحاد ملاك العقار أو أن يكون عضواً فى اتحاد ملاك العقار عند تكوينه وذلك بمجرد التوقيع على هذا الاتفاق ويلتزم بقراراته وبكافة التكاليف والأعباء التى يقررها الاتحاد على أعضائه طبقًا لأحكام القوانين المنظمة فى هذا الشأن .

البند السادس

التكليف

يقرر الطرف الأول أن العقار (أو الوحدة) موضوع الاتفاق مكلفة باسم .... أو مخصصة بعقد التخصيص رقم .... بتاريخ .... ولم يتم تكليفها بعد .

البند السابع

الثمن

تم بيع هذا العقار (أو الوحدة) موضوع الاتفاق والمحددة فى البند الثانى بقبول الأطراف الثلاثة نظير ثمن إجمالى شاملاً تكاليف التمويل قدره ..... جنيه مصرى (فقط ....) ويقر الطرف الأول أن الطرف الثانى قد سدد له من ثمن البيع الإجمالى عند التوقيع على هذا الاتفاق مبلغاً وقدره .... (فقط ....) والباقى مبلغاً وقدره .... (فقط ....) يسدد على أقساط شهرية لمدة ...... شهر وقيمة القسط الشهرى الواحد .... ، وذلك وفقًا لجدول بيان الأقساط المرفق بهذا الاتفاق ، وبضمان امتياز البائع المقرر قانونًا على العقار المبيع .

البند الثامن

إقرار المعاينة

يقر الطرف الثانى بأنه عاين العقار (أو الوحدة) موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة .

البند التاسع

انتقال ملكية العقار أو الوحدة

يلتزم الطرف الأول بتسجيل العقار (أو الوحدة) المبيعة باسم الطرف الثانى خالية من أية حقوق عينية للغير خلال مدة أقصاها ....

البند العاشر

حوالة الحق فى أقساط الثمن

يقر الطرف الأول بقبوله حوالة حقوقه فى أقساط الثمن المشار إليها فى البند السابع إلى الطرف الثالث بمقابل معجل وبشروط اتفقا عليها بموجب وثيقة مستقلة (مرفقة بهذا الاتفاق) تتضمن أحكام وآثار هذه الحوالة التى تشمل حق الامتياز المقرر قانونًا للثمن على العقار أو الوحدة المبيعة .

ويعتبر توقيع الطرف الأول على هذا الاتفاق إيصالاً ومخالصة منه باستلام كامل المقابل المعجل للحوالة .

كما يعتبر توقيع الطرف الثانى على هذا الاتفاق قبولاً منه لهذه الحوالة وإقراراً بنفاذها فى حقه .

البند الحادى عشر

التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثانى بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول .

يلتزم الطرف الثانى بسداد كامل أقساط الثمن فى المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الطرف الثالث مباشرة نفاذاً للحوالة المنصوص عليها فى هذا الاتفاق .

ويلتزم الطرف الثانى اعتباراً من تاريخ هذا الاتفاق بسداد ما يستحق على العقار أو الوحدة المبيعة من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له الحق فى الرجوع على الطرف الأول أو الطرف الثالث بما قد يؤديه فى هذا الشأن .

يقر الطرف الثانى بالتزامه بالتأمين لصالح الطرف الثالث بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز الكلى أو الجزئى بنسبة لا تقل عن (٥٠٪) ، ويظل التأمين مستمراً طالما وجدت للطرف الثالث أية مستحقات أو مطلوبات .

يقر الطرف الثانى بأنه تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقارى المعد من قبل الهيئة وحرر إقراراً بذلك مرفق بهذا الاتفاق .

يقر الطرف الثاني بقبوله إتاحة بيانات هذا الاتفاق وملاحقاته وما قد يطرأ عليه من تعديلات للهيئة العامة لشئون التمويل العقاري .

يلتزم المستثمر بإخطار الممول برغبته فى التصرف فى العقار أو الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الانتفاع بها قبل إجراء التصرف بثلاثين يومًا .

يلتزم المستثمر بعدم التصرف فى العقار أو الوحدة محل هذا الاتفاق أو تأجيره (تأجيرها) أو تمكين أحد من شغله (شغلها) إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث الممول كتابة على ذلك ووفقًا لأحكام البند الثانى عشر من هذا الاتفاق .

البند الثانى عشر

حقوق المستثمر

١ - يحق للطرف الثانى بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة ، التصرف فى العقار أو الوحدة محل هذا الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات ، أو ترتيب أى حق عينى عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الطرف الثانى فى الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق .

٢ - كما يحق للطرف الثانى تأجير العقار أو الوحدة أو تمكين غيره من الانفراد بشغله (أو شغلها) بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة وبالشروط التى تقترن بهذه الموافقة ويجوز للممول أن يشترط حوالة الحق فى أجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقاته .

٣ - وللطرف الثالث أن يشترط تضامن الطرف الثانى مع المتصرف إليه فى الوفاء بالالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق .

ولا يجوز للطرف الثالث رفض الموافقة على التصرف فى العقار أو الوحدة أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر ، وفى هذه الحالة يجب عليه إخطار الطرف الأول بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يومًا من تاريخ إخطار الطرف الأول له برغبته فى التصرف أو فى التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقًا على ذلك .

البند الثالث عشر

التزامات الممول

يلتزم الممول بإخطار المستثمر دوريًا بالبيانات التالية :

١ - قيمة التمويل الأصلى وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد .

٢ - قيمة ما أداه المستثمر من أقساط وتكاليف التمويل حتى تاريخ الإخطار .

٣ - قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية .

٤ - أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقى أو حكم قضائى .

٥ - أى تغيير يطرأ على عنوان الممول الذى يلتزم المستثمر بالسداد لديه .

٦ - أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقارى .

البند الرابع عشر

قيد الضمان العقارى

يلتزم الممول بتقديم طلب قيد الضمان العقارى بمكتب الشهر العقارى الكائن به ذات العقار متضمنًا البيانات الآتية :

أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر .

قيمة الأقساط والحقوق المضمونة .

الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بالأقساط على أن يرفق بالطلب اتفاق التمويل العقارى وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول .

البند الخامس عشر

التنفيذ على العقار

يحق للطرف الثالث اتخاذ ما يلزم نحو الحجز على العقار الضامن طبقًا للإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقارى فى الحالات الآتية :

عدم وفاء الطرف الثانى بالأقساط المستحقة ومضى ثلاثين يومًا على تاريخ استحقاقها .

عند ثبوت نقص مخل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو إهمال الطرف الثانى .

التصرف فى العقار أو تأجيره أو تمكين الغير من شغله دون الحصول على موافقة الطرف الثالث فى هذا الشأن .

ولا يجوز للممول البدء فى إجراءات التنفيذ على العقار الضامن إلا بعد إنذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال على أن يتضمن الإنذار ما يأتى :

(أ) تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف .

(ب) بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذى يقبله الممول .

(جـ) تحديد المدة التى يجب على المستثمر الوفاء فى خلالها أو تقديم الضمان ، على ألا تقل عن ستين يومًا من تاريخ الإنذار .

(د) التنبيه على المستثمر بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه حلول آجال الأقساط المتبقية وفقًا لاتفاق التمويل العقارى .

البند السادس عشر

السداد المعجل

إذا رغب الطرف الثانى فى التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن ، وجب إخطار الطرف الثالث بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر ، وفى هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه وفقًا لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التى يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل .

البند السابع عشر

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يحق للطرف الثالث أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التى تباشر نشاط توريق الحقوق المالية .

ويحق له الإفصاح للشركات التى تباشر نشاط توريق الحقوق المالية عن اسم الطرف الثانى المستثمر المدين بالحقوق التى تمت حوالتها وبالضمان المقدم منه وبما قام بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه دون حاجة إلى موافقة الطرف الثانى المستثمر .

البند الثامن عشر

المحل المختار

يقر أطراف الاتفاق باتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدر هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرف الثانى والطرف الثالث بإخطار الآخر فى حالة تغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التى تمت على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية .

البند التاسع عشر

الاختصاص المحلى للمحاكم

تختص المحكمة الواقع فى دائرتها العقار موضوع هذا الاتفاق ، بالنظر والفصل فى أى نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أى شرط من شروط هذا الاتفاق ، ويجوز اللجوء للتحكيم فى هذا العقد وفقًا لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بإصدار قانون التحكيم فى المواد المدنية والتجارية .

البند العشرون

نسخ الاتفاق

تحرر هذا الاتفاق من ثلاث نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم .

طرف أول	طرف ثان	طرف ثالث
(بائع)	**(مستثمر)**	**(ممول)**

طبع بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

٢٢ شارع النيل بامبابة الرقم البريدى ١٢٦٦٣ فاكس ٣٣١١٩٤٥١

رقم الإيداع ٧٣٥٦ / ٢٠٠٨

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / زهير محمد حسب النبى

الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

٤٨٠٤٧ س ٢٠٠٧ - ١٠١٧

٢٨	قانون البنك المركزى والجهاز المصرفى والنقد
٢٩	قانون البيئة
٣٠	قانون البيوع التجارية
٣١	قانون التأجير التمويلى ولائحته التنفيذية
٣٢	قانون تأجير العقارات المملوكة للدولة
٣٣	قانون التأمين الاجتماعى
٣٤	قانون التأمين الاجتماعى الشامل والضمان الاجتماعى
٣٥	قانون التأمين الإجبارى على السيارات
٣٦	قانون التأمين الصحى (٣ أجزاء)
٣٧	قانون التأمين الصحى على الطلاب
٣٨	قانون التأمين على أصحاب الأعمال
٣٩	التأمين على عمال المقاولات
٤٠	قانون تأهيل المعوقين
٤١	قانون التجارة
٤٢	قانون التجارة البحرى
٤٣	قانون التخطيط العمرانى
٤٤	قانون تراخيص الملاهى
٤٥	تشريعات إعانة غلاء المعيشة
٤٦	تشريعات التسويات والرسوب للعاملين المدنيين بالدولة (جزء ثان)
٤٧	قانون التعاون الإسكانى
٤٨	قانون التعاون الإنتاجى والاستهلاكى
٤٩	قانون التعاون الزراعى
٥٠	تعاونيات الثروة المائية والثروة السمكية
٥١	التعبئة العامة والأمن القومى
٥٢	التعريفة الجمركية
٥٣	التعليم الخاص
٥٤	قانون التعليم العام
٥٥	قانون التقاعد والمعاشات للقوات المسلحة
٥٦	قانون تلقى الأموال
٥٧	قانون التمويل العقارى ولائحته التنفيذية
٥٨	قانون التموين والتسعير الجبرى
٥٩	قانون تنظيم الأزهر الشريف
٦٠	قانون تنظيم أعمال البناء
٦١	قانون تنظيم الدفاتر التجارية
٦٢	قانون تنظيم تجارة الأدوية
٦٣	قانون تنظيم الشهر العقارى
٦٤	قانون تنظيم الجامعات ولائحته التنفيذية
٦٥	قانون التوحيد القياسى وتنظيم الصناعة
٦٦	قانون تنظيم الصحافة ولائحته التنفيذية
٦٧	قانون تنظيم المناقصات والمزايدات
٦٨	قانون الجبانات
٦٩	قانون الجمارك
٧٠	قانون الجمعيات الأهلية والمؤسسات الخاصة

٧١	قانون الجمعيات التعاونية التعليمية
٧٢	قانون الجنسية المصرية
٧٣	قانون الجهاز المركزى للمحاسبات
٧٤	قانون الجوازات
٧٥	الحجر الزراعى المصرى
٧٦	قانون الحجز الإدارى
٧٧	قانون الحراسة
٧٨	قانون حماية الآثار
٧٩	قانون حماية الاقتصاد القومى
٨٠	قانون حماية حقوق الملكية الفكرية ولائحته التنفيذية
٨١	قانون حماية المستهلك ولائحته التنفيذية
٨٢	قانون حماية المنافسة ومنع الممارسات الاحتكارية ولائحته التنفيذية
٨٣	قانون خدمة ضباط الشرف والصف والجنود
٨٤	قانون الخدمة العامة للشباب
٨٥	قانون الخدمة العسكرية والوطنية
٨٦	دستور جمهورية مصر العربية والقوانين المكملة له
٨٧	قانون دور الحضانة
٨٨	قانون الرسوم الصحية والحجر الصحى
٨٩	قانون الرسوم القضائية ورسوم التوثيق والشهر
٩٠	قانون رسوم الموانى والمنائر
٩١	قانون الرقابة الإدارية
٩٢	قانون الرقابة على المصنفات الفنية
٩٣	قانون الرقابة على المعادن
٩٤	قانون الرى والصرف
٩٥	قانون الزراعة
٩٦	قانون السجل التجارى
٩٧	قانون السجل الصناعى
٩٨	قانون السجل العينى
٩٩	قانون سجل المستوردين
١٠٠	قانون السلطة القضائية
١٠١	قانون السلك الدبلوماسى والقنصلى
١٠٢	قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية
١٠٣	قانون الشباب والرياضة
١٠٤	قانون الشرطة
١٠٥	قانون الشركات السياحية
١٠٦	قانون الشركات المساهمة
١٠٧	قانون شروط الخدمة والترقية لضباط القوات المسلحة
١٠٨	قانون صناديق التأمين الخاصة
١٠٩	قانون الضرائب على الدخل ولائحته التنفيذية
١١٠	قانون الضرائب على الملاهى والمسارح
١١١	قانون ضريبة الدمغة

الرقم	العنوان
١١٢	قانون الضريبة على المبيعات ولائحته التنفيذية
١١٣	قانون الضريبة على الأطيان الزراعية
١١٤	قانون الضريبة على العقارات المبنية
١١٥	قانون ضمانات الانتخابات
١١٦	قانون ضمانات حوافز الاستثمار ولائحته التنفيذية
١١٧	قانون الطرق العامة والإعلانات
١١٨	قانون الطرق الصوفية
١١٩	قانون الطفل ولائحته التنفيذية
١٢٠	قانون الطيران المدنى
١٢١	قانون العاملين بالقطاع العام
١٢٢	قانون العاملين المدنيين بالدولة (جزء أول)
١٢٣	عقد العمل البحرى
١٢٤	قانون العقوبات
١٢٥	قوانين العلاقة بين المالك والمستأجر
١٢٦	قانون العمد والمشايخ
١٢٧	قانون العمل
١٢٨	قانون الغرف التجارية
١٢٩	قانون الغرف الصناعية
١٣٠	قانون غسيل الأموال
١٣١	قانون الغش التجارى وبيع الأغذية
١٣٢	فئات التعريفة المطبقة على السلع ذات منشأ الدول الأعضاء فى منظمة التجارة العالمية
١٣٣	قانون فرض رسم تنمية الموارد المالية للدولة
١٣٤	قانون قطاع الأعمال العام ولائحته التنفيذية
١٣٥	قانون الكسب غير المشروع
١٣٦	لائحة بدل السفر
١٣٧	اللائحة التنفيذية لقانون الإشراف والرقابة على التأمين
١٣٨	اللائحة التنفيذية للشركات المساهمة
١٣٩	لائحة القومسيونات الطبية
١٤٠	لائحة المحفوظات
١٤١	لائحة المخازن
١٤٢	لائحة المأذونين
١٤٣	لائحة المستشفيات والوحدات الطبية
١٤٤	قانون لجان التوفيق فى بعض المنازعات
١٤٥	قانون المتشردين والمشتبه فيهم
١٤٦	قانون المجتمعات العمرانية
١٤٧	مجموعة تشريعات حماية البيئة (٥ أجزاء)
١٤٨	مجموعة التشريعات الزراعية (أربعة أجزاء)
١٤٩	مجموعة التشريعات الصحية والعلاجية (جزءان)
١٥٠	قانون مجلس الدولة
١٥١	قانون المحاسبة الحكومية
١٥٢	قانون محاكم الأسرة
١٥٣	قانون المحال التجارية والصناعية
١٥٤	قانون المحال العامة

١٥٥	قانون المحاماة
١٥٦	القانون المدنى
١٥٧	قانون المرافعات
١٥٨	قانون المركز القومى للبحوث
١٥٩	قانون المرور ولائحته التنفيذية
١٦٠	قانون مزاولة مهنة التمريض
١٦١	قانون مزاولة مهنة التوليد
١٦٢	قانون مزاولة مهنة المحاسبة والمراجعة
١٦٣	قانون مزاولة مهنة الطب والصيدلة والكيمياء والعلاج الطبيعى والأسنان والطب النفسى
١٦٤	قانون المصاعد الكهربائية
١٦٥	قانون المطبوعات
١٦٦	معادلة الشهادات (جزءان)
١٦٧	قانون المعاهد العالية الخاصة
١٦٨	معايير المحاسبة المصرية
١٦٩	المعايير المحاسبية الدولية المكملة للنظام المحاسبى الموحد
١٧٠	معايير المراجعة المصرية
١٧١	قانون مكافحة الدعارة
١٧٢	قانون مكافحة المخدرات
١٧٣	ملاحق دليل الترقيم والتصنيف
١٧٤	ملحق التأمين الاجتماعى
١٧٥	قانون المناطق الاقتصادية الخاصة
١٧٦	قانون المنشآت الطبية
١٧٧	قانون المنشآت الفندقية والسياحية
١٧٨	قانون الموازنة العامة للدولة
١٧٩	موسوعة بدلات العاملين بالحكومة والقطاع العام (٦ أجزاء)
١٨٠	موسوعة المبانى (٤ أجزاء)
١٨١	موسوعة مرتبات وعلاوات العاملين بالحكومة
١٨٢	موسوعة مرتبات وعلاوات العاملين بالقطاع العام
١٨٣	قانون الميراث والوصية والنفقة
١٨٤	النظام الأساسى للأندية المصرية (جزء سادس)
١٨٥	قانون نظام الإدارة المحلية .
١٨٦	النظام الأساسى للاتحادات الرياضية (جزء خامس)
١٨٧	نظام الباحثين العلميين
١٨٨	قانون نزع الملكية
١٨٩	النشرات التشريعية
١٩٠	قانون النظافة العامة
١٩١	قانون نقابات التجاريين والمهندسين
١٩٢	قانون النقابات العمالية
١٩٣	قانون نقابات المهن التطبيقية والتشكيلية والفنون التطبيقية
١٩٤	قانون نقابات واتحاد المهن التمثيلية والسينمائية والموسيقية

١٩٥	قانون نقابة الصحفيين واتحاد الكتاب
١٩٦	قانون نقابة المهن الاجتماعية ونقابة المحفظين
١٩٧	قانون نقابة المهن التعليمية
١٩٨	قانون نقابة المهن الرياضية (جزء رابع)
١٩٩	قانون نقابة المهن الزراعية
٢٠٠	قانون نقابة المهن الطبية
٢٠١	قانون نقابة المهن العلمية
٢٠٢	قانون نقابة مهنة التمريض
٢٠٣	قانون نقل البضائع
٢٠٤	نماذج عقود الشركات المساهمة
٢٠٥	قانون النيابة الإدارية
٢٠٦	قانون الهجرة ورعاية المصريين بالخارج
٢٠٧	قانون هيئات القطاع العام
٢٠٨	قانون هيئة قضايا الدولة
٢٠٩	قانون الوزن والقياس والكيل ولائحته التنفيذية
٢١٠	قانون الوظائف القيادية
٢١١	قانون الوقف والحكر
٢١٢	قانون الوكالة التجارية
٢١٣	قانون الوكالة فى الشهر العقارى



رائدة
الطباعة
فى
مصر
والشرق
الأوسط
Amiria
المطابع الأميرية
فهى الاختيار الأمثل لمطبوعاتكم
لا تتأخر واتصل فورا للتعاقد بالتليفونات التالية :
٣٣١١٨٢٤٨ - ٣٣١١٨٢٥٦
٢٢ ش النيل - إمبابة - الجيزة - جمهورية مصر العربية الرقم البريدى : ١٢٦٦٣ تليغرافيا : أميرية مصر . فاكس : (٣٣١١٩٤٥١) - (٣٣١١٨٢٤٢)